

Puntos	Coordenadas Geográficas	
	Longitud W	Latitud N
5	3° 43' 00"	37° 05' 40"
6	3° 41' 00"	37° 05' 40"
7	3° 41' 00"	37° 06' 00"
8	3° 40' 40"	37° 06' 00"
9	3° 40' 40"	37° 06' 40"
10	3° 43' 00"	37° 06' 40"

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero de Economía, Innovación y Ciencia, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero.

Granada, 6 de septiembre de 2010.- El Delegado, Francisco Cuenca Rodríguez.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 6 de septiembre de 2010, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11 de noviembre de 2008, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Medina Sidonia núm. 24 «Galapacho».

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) 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, esta Delegación Provincial hace Pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de Cádiz de fecha 9 de julio de 2010, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Medina Sidonia núm. 24 «Galapacho».

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 17 de marzo de 2010, y con el número de registro 2088, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 9 de julio de 2010, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Medina Sidonia núm. 24 «Galapacho» (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

- Ficha Determinaciones Urbanísticas Suelo Urbanizable No Sectorizado 1 «Galapacho» (Anexo III).

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las NN.SS de Planeamiento de Medina Sidonia núm. 24 «Galapacho», tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 18 de septiembre de 2008; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, en Cádiz, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 30 de octubre de 2008; y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, de las Vicepresidencias y sobre reestructuración de Consejerías, y de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero), que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aplicable conforme a lo establecido por la Disposición Adicional Primera del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA núm. 97, de 16 de mayo); la Comisión acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente a la Innovación con carácter de Modificación Puntual de las NN.SS de Planeamiento de Medina Sidonia núm. 24 «Galapacho», tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 15 de mayo de 2008, a reserva de la simple subsanación de deficiencias; de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que se relacionan a continuación; deberá incorporar al mismo el siguiente condicionado formulado por la Agencia Andaluza del Agua en su informe de fecha 15 de julio de 2008, ratificado mediante informe de 30 de octubre de 2008:

1. Los planes urbanísticos que desarrollen el planeamiento urbanístico de referencia deberán ajustarse a lo prescrito en la documentación presentada en cuanto no se oponga a las presentes condiciones.

Así mismo cualquier plan o estudios que varíen, complementen o modifiquen el planeamiento informado en cuanto a las afecciones al DPH y zona de servidumbre y policía, prevención de inundaciones y avenidas, disponibilidad de recursos hídricos, infraestructuras de ciclo urbano y financiación antes apuntados, deberán ser enviados a esta Dirección General para su preceptivo y vinculante informe.

2. La supervisión de la delimitación del DPH y zonas cautelares de inundación correspondiente realizadas en el presente informe no suponen, salvo señalamiento expreso, la aceptación por parte de la Agencia en cuanto a sus resultados (delimitación del dominio público, área inundable, velocidad y calado para los diferentes periodos de retorno).

3. Las zonas cautelares serán sustituidas por la delimitación de zonas inundables que apruebe la Agencia Andaluza de conformidad con el Decreto 189/02. La nueva delimitación supondrá el ajuste automático del Plan en cuanto a la clasificación de los suelos y los usos prevista en la vigente Ley de Ordenación Urbana Andaluza.

4. El planeamiento de desarrollo deberá incorporar la propuesta de deslinde de los cauces afectados por el sector correspondiente a efectos del inicio a instancia de parte del procedimiento de deslinde de conformidad con lo establecido en los arts. 241 y ss del R.D. 849/1986.

5. El planeamiento deberá clasificar los suelos en función de la delimitación del DPH y las zonas cautelares aprobadas y

de conformidad con lo establecido en la vigente Ley d7/2002. Debiendo ajustarse los usos a las limitaciones generales establecidas en el citado decreto 189/2002.

6. Las obras previstas a ejecutar en el DPH, la zona de policía deberán ser autorizadas por la Agencia Andaluza con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización correspondiente, para ello el Promotor de las mismas deberá enviarnos la solicitud de autorización junto con le Proyecto donde se definan y justifique dichas obras. Asimismo las obras previstas de prevención de inundaciones deberán ser autorizadas y ejecutadas con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obra de las edificaciones del sector correspondiente.

7. Si como consecuencia de las obras que la Administración andaluza realizara en los cauces estudiados se afectase a las obras previstas en el Plan, se deberá modificar el planeamiento de referencia para adaptarlo a dichas obras sin derecho a indemnización alguna por tal concepto.

8. La Agencia del Agua no responde del caudal y volumen que se prevé en el planeamiento informado, sea cual fuere la causa de su no existencia en el punto de toma. Estos volúmenes y caudales podrán ser en época de sequía, si no hay caudales disponibles, reducido o suprimido en su totalidad en ese periodo por la Agencia Andaluza del Agua.

9. La aprobación de presente Plan no supondrá la aprobación de la inversión que en dicho Plan se impute a la Junta de Andalucía, sin perjuicio de la obligación del promotor y de la Entidad Local de sufragar el coste de las obras definidas.

El informe de la Agencia Andaluza del Agua condiciona la figura de desarrollo de planeamiento posterior a determinar como suelo no urbanizable la zona de dominio público hidráulico y la zona inundable, debiendo, por ello, quedar libre de edificación, ya que las figuras de desarrollo posteriores no pueden alterar la clasificación del suelo del sector, que quedaría como Suelo Urbanizable No Sectorizado, una vez se aplique la modificación propuesta.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Medina Sidonia y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.»

ANEXO II

«SECCIÓN I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los

simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de este.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación de la presente Innovación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se deriven de la estructura general y orgánica establecida por las Normas Subsidiarias para su eventual desarrollo.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Artículo 2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias siempre:

- Se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. Ello podría implicar el reforzamiento de estos servicios generales en los términos que especifique el Plan de Sectorización.

- Definición rigurosa y exhaustiva de la oferta dotacional a implantar en el área, a partir del consenso y coordinación de las Administraciones competentes en la provisión de las dotaciones que finalmente se determinen.

- Existencia de compromisos de financiación para la ejecución de las dotaciones de equipamientos y servicios básicos de manera acompasada a los ritmos de producción del espacio residencial. En este sentido el Plan de Sectorización contendrá una programación de las actuaciones que explicita estas condiciones.

- Definición de un programa residencial de viviendas sometidas a algún régimen de protección en aplicación de criterios de cualificación y diversificación, de manera que queden incluidos amplios estratos de la población del núcleo.

En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. El Plan de Sectorización deberá cumplimentar las determinaciones urbanísticas relativas a la ordenación estructural así como aquellas que resultan vinculantes para el desarro-

llo de los objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada establecidos en el apartado 2.3.3 de la Memoria de Ordenación de la presente Innovación y en la correspondiente ficha urbanística.

Artículo 3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en la presente Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento son:

- SUNS-01 Galapacho.

Artículo 4. Los Usos Globales incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por la presente Innovación tienen la consideración de usos incompatibles las Actividades Económicas en su categoría de "Industria y almacenamiento".

Artículo 5. Los Usos globales permitidos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Los usos globales permitidos en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General para que el oportuno Plan de Sectorización determine su posible implantación son todas las categorías del uso global de Actividades Económicas no incluidas dentro de los usos incompatibles y los Usos Turísticos no residenciales. La superficie edificable mínima destinada a los usos no residenciales permitidos no será inferior al 15% de la máxima edificabilidad establecida para el ámbito por el Plan de Sectorización.

2. El uso característico del Suelo Urbanizable No Sectorizado identificado en la presente Innovación es el Residencial. Como mínimo el 60% del total de unidades residenciales deberán destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Artículo 6. Limitaciones.

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con carácter general para este tipo de instrumento y las establecidas en el presente Capítulo. Además se ajustarán a las determinaciones establecidas en los planos de ordenación y en la ficha individualizada que se incluyen en el Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 7. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado en la presente Innovación de las Normas Subsidiarias podrán incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área.

Artículo 8. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a) Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.

b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por la presente Innovación para el suelo urbanizable no sectorizado.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquel.

Sección II. Medidas de protección y calidad ambiental

Artículo 9. Medidas correctoras y condicionantes ambientales derivados de la Declaración Previa de Impacto Ambiental, del Estudio de Impacto Ambiental y de los preceptivos informes sectoriales a contemplar en el Plan de Sectorización e instrumentos de Desarrollo.

1. Medidas correctoras genéricas.

- Deberá minimizarse el volumen de movimiento de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales, adaptándose en lo posible a las curvas de nivel del terreno, evitando así alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

- Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de los nuevos suelos, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en los mismos.

- El Plan de sectorización, deberá reflejar los cauces de agua existentes en la zona y las afecciones al Dominio Público Hidráulico. Los usos permitidos en las zonas afectadas por el DPH serán las que permite el R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Así mismo, se deberán recoger normas de uso y de protección del arroyo Galapacho que preserven las características naturales del mismo, minimicen las posibles afecciones producidas por el agua y eviten las situaciones de riesgo, si las hubiere. En caso de existir riesgo de inundación en parte del sector objeto de la presente modificación, los usos previstos en la zona inundable deberán estar en consonancia con lo recogido en la legislación urbanística vigente.

- Los instrumentos de desarrollo de planeamiento deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se vigilará que los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán sometidos a procesos de aprovechamiento y reciclado siempre que sea posible. Caso que esto no sea posible serán conducidos a vertederos controlados y legalizados. Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el ámbito.

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 las áreas para la localización de contenedores y estipulará el número de los mismos de acuerdo con la Planificación Sectorial.

- El instrumento de planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada del ámbito deberá incorporar la elaboración de un mapa de áreas de sensibilidad acústica, con el establecimiento de las necesarias áreas de transición entre zonas de distinta calidad acústica, al objeto de asegurar la calidad acústica de la nueva zona residencial propuesta, según lo establecido por el Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de Ruido.

- Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas

de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las infraestructuras de urbanización.

- Para la totalidad de la urbanización y edificación del área afectada por la Innovación deberán adoptarse las siguientes medidas:

- a) 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.
- b) En los movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos, preferentemente con agua no potable, para evitar el levantamiento de polvo.
- c) La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- d) El suelo vegetal que presente buena calidad y que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará a fin de proceder a su reutilización en las zonas ajardinadas o espacios libres.
- e) Los residuos de obras (RCD) serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes.
- f) 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.
- g) 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.
- h) El material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo Competente. Los materiales de relleno a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u otras obras de mejora de infraestructuras, deberán proceder de explotaciones legalizadas.
- i) Todas aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto. Aquellas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

2. Medidas correctoras específicas:

- La red de saneamiento será de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a la estación depuradora de aguas residuales municipal. A fin de asegurar la protección del acuífero las conducciones de evacuación de aguas fecales estarán especialmente aisladas de modo que se garantice la imposibilidad de filtraciones de aguas contaminadas al suelo.

Los sistemas de pluviales se ejecutarán evitando la concentración de las entregas de caudales en un solo punto, con el objeto de no incrementar el riesgo de erosión en su evacuación a los cursos fluviales y drenajes naturales. Estos diseños deberán ser especialmente cautelosos en las actuaciones localizadas en zonas de laderas con pendientes por encima de 15%.

Las infraestructuras de paso y canalización de los arroyos deberán contemplar un adecuado dimensionamiento, tanto a los caudales ordinarios, como a los registrados durante los periodos de avenidas ordinarias y extraordinarias.

- Los áridos, materiales de construcción, zonas de acopio y depósitos de suelo se localizarán y tratarán de forma que se evite su erosión y arrastre hacia los cursos fluviales y no supongan un incremento en la turbidez de las aguas o en los riesgos hídricos asociados al aumento de la carga sedimentaria en las crecidas. Se descartarán emplazamientos próximos a cauces, situándose a una distancia mínima de 50 m y, preferentemente, sobre terrenos llanos.

Se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en actuaciones de regeneración y ajardinamiento de los espacios verdes del suelo urbanizable. Así mismo, adoptarán una morfología en artesa al objeto de favorecer la infiltración del agua de lluvia y evitar la deformación de los laterales por erosión.

- Para favorecer la integración ambiental y paisajística de este nuevo sector residencial se estudiarán específicamente los aspectos de adecuación paisajística y se incorporará a la documentación del Plan de Sectorización mediante un Estudio de Ordenación e Integración Paisajística. Esta integración incluirá la mejora y sustitución de vegetación alóctona por autóctona, la preservación, recuperación y conservación de todos aquellos elementos de importancia ecológica presentes en el ámbito y la correcta integración de las nuevas edificaciones con la ciudad preexistente y con las infraestructuras relacionales de la actuación. El contenido recomendado de dicho proyecto se relaciona a continuación:

- 1.º Análisis paisajístico del Estado Preoperacional.
 - 1.1. Características Visuales Básicas del ámbito de estudio.
 - 1.2. Calidad y Fragilidad Visual.
 - 1.3. Cartografía de Información.
- 2.º Diagnóstico e Integración paisajística de la Actuación.
 - 2.1. Descripción-Characterización de la actuación: Espacios Edificados y Espacios Verdes.
 - 2.2. Diagnóstico: Elementos y componentes afectados.
 - 2.3. Valoración de las afecciones: Identificación de puntos críticos.
- 3.º Integración paisajística de la Actuación.
 - 3.1. Criterios y Recomendaciones Generales.
 - 3.2. Criterios y Recomendaciones Relativos recuperación de la vegetación.
 - 3.3. Criterios y Recomendaciones Relativos a la protección y conservación de los ejemplares arbóreos de importancia ambiental.
 - 3.4. Criterios y Recomendaciones Relativos a la correcta fachadización hacia las infraestructuras relacionales de la actuación.

- En la ubicación de viarios y edificios se favorecerá su adaptación a la pendiente, con el objeto de reducir las alteraciones topográficas que, en caso de que se produzcan, evitarán intensificar los procesos de arroyada y erosión hídrica en ladera. Estos criterios deberán considerarse especialmente en las áreas de laderas con inclinaciones superiores al 15% de las vertientes del promontorio de Medina.

- Con carácter general, la localización de espacios libres en el sector atenderá principalmente a sus condicionantes físicos, bióticos o paisajísticos más reseñables, orientando preferentemente estas funciones a las áreas con pendientes más acusadas, con vegetación natural, las vaguadas, riberas, terrenos inundables o espacios de máxima intervisibilidad.

Se integrarán los elementos forestales existentes en el diseño de zonas verdes y espacios libres, para lo cual se procederá a su señalización y balizamiento, con el objeto de evitar su afección por el tránsito o estacionamiento de maquinaria, la apertura de carriles provisionales o el acopio de materiales.

Se eliminará la vegetación de carácter invasor asociada al cauce fluvial existente, restaurándose con especies autóctonas adaptadas a estos hábitats húmedos, debiéndose garantizarse su continuidad y conectividad.

- Los proyectos de ejecución de los espacios libres que se localicen sobre dicha zona deberán recoger medidas de protección sobre la fauna y la vegetación autóctona, mediante la utilización de especies típicas de la zona, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas, así como sobre los posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

- Con vistas a propiciar un modelo urbanístico más sostenible desde el punto de vista de la Adecuación Ecológica de los Asentamientos se propone que el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación incorporen soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos. Así pues se recomiendan las siguientes medidas de ahorro:

1. 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.
2. 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. Así mismo deberá estudiarse en los correspondientes Proyectos de Urbanización y Edificación la adecuada orientación de los edificios de modo que se haga máximo el aprovechamiento de las condiciones bioclimáticas.
3. Dotar a las edificaciones de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas así como sistemas de iluminación de bajo consumo.
4. Del mismo modo dotar al mayor porcentaje posible de edificaciones de sistemas de agua sanitaria termosolar.
5. Primar en las zonas libres y ajardinadas el uso de especies autóctonas aclimatadas a las condiciones de sequía (xerojardinería), para reducir así la necesidad de riego y el consumo de agua. Así mismo, con este mismo objeto caso de emplearse céspedes, se emplearán las variedades mejor adaptadas a la xericidad.

- A fin de posibilitar la integración de los ejemplares arbóreos, fundamentalmente, de pinos, alcornoques y acebuches de porte suficiente para conferirles importancia ambiental, deberán adoptarse medidas de señalización y protección física de este arbolado durante las obras del Proyecto de Urbanización y Edificación.

- Se dotará a los viarios de arboledas ornamentales preferentemente de especies autóctonas. Caso de afectar a los pies arbóreos de importancia ambiental se deberá asegurar la integración de los mismos en los bordes del viario, debiendo adoptarse medidas de señalización y protección de este arbolado durante las obras.

- Se deberá mejorar la Adecuación con la Ecología de los Asentamientos mediante la dotación de carriles bici al menos en los principales viarios interiores y aplicar diseños que favorezcan la movilidad peatonal.

- Igualmente, implantar farolas de iluminación de los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético.

3. Medidas de control y seguimiento.

El cumplimiento de las medidas de control y seguimiento del planeamiento, debe asegurarse mediante la Disciplina Urbanística y la colaboración de las distintas Administraciones competentes. Los aspectos básicos objeto de control ambiental son los siguientes:

- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.

- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.

- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno.

- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación y depuración de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames, averías y fugas que puedan llegar a los cursos superficiales.

- Control de los sistemas de gestión de residuos, especialmente la gestión de los Residuos Peligrosos.

- Control con mediciones periódicas de los niveles de ruido.

- Vigilancia sobre el cumplimiento de la normativa y ordenanzas en lo referente a sanidad, fachadas, carteles y letreros, protección contra incendios, alumbrado público, Normas Básicas de Edificación, Normas de Seguridad y cualquier otra que sea de aplicación.

3. Recomendaciones a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

Con carácter general en la prevención ambiental (Calificaciones Ambientales, Informes Ambientales o Evaluaciones de Impacto Ambiental), caso de que sean de aplicación en el nuevo uso a implantar en el desarrollo de la Innovación, se contemplarán los siguientes aspectos aplicables en cada caso:

- La prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas y arbustivas autóctonas.

- La idoneidad de la aplicación de medidas de ahorro energético y de recursos.

- La adecuada gestión de los Residuos tanto Inertes como Asimilables a Urbanos Peligrosos en cada caso.

- La adecuación de las soluciones de evacuación, depuración y control de los efluentes líquidos residuales.

- La incidencia paisajística de las acciones y la integración armónica de los usos propuestos con el medio físico y construido sobre el que se localice.

Artículo 10. Medidas generales de protección de los cauces públicos.

Se deben contemplar, en los documentos que desarrollen el planeamiento urbanístico de referencia, los siguientes condicionantes establecidos por la Agencia Andaluza del Agua, en el Informe, de fecha 15 de julio de 2008, como medidas generales de protección de los cauces públicos existentes en el ámbito de la Innovación:

1. Los documentos de planeamiento que desarrollen el planeamiento urbanístico de referencia deberán ajustarse a lo prescrito en la documentación presentada en cuanto no se oponga a las presentes condiciones, y deberán ser informados por el Organismo de Cuenca.

Así mismo cualquier plan o estudios que varíen, complementen o modifiquen el planeamiento informado en cuanto a las afecciones al DPH y zona de servidumbre y policía, prevención de inundaciones y avenidas, disponibilidad de recursos hídricos, infraestructuras del ciclo urbano y financiación antes apuntados, deberán ser enviados a la Dirección General de la Agencia Andaluza del Agua para su preceptivo y vinculante informe.

2. La supervisión de la delimitación del DPH y las zonas cautelares de inundación correspondientes no suponen, salvo señalamiento expreso, la aceptación por parte de la Agencia en cuanto a sus resultados (delimitación del dominio público, área inundable, velocidad y calado para los diferentes periodos de retorno).

3. Las zonas cautelares de inundación serán sustituidas por la delimitación de zonas inundables que apruebe la Agencia Andaluza, de conformidad con el Decreto 189/02. La nueva delimitación supondrá el ajuste automático del Plan en cuanto a los suelos y los usos prevista en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. El planeamiento de desarrollo deberá incorporar la propuesta de deslinde de los cauces afectados por el sector correspondiente, a efectos del inicio a instancia del procedimiento de deslinde de conformidad con lo establecido en el artículo 241 y siguientes del R.D. 849/1986.

5. El planeamiento deberá clasificar los suelos en función de la delimitación del DPH y las zonas cautelares aprobadas y de conformidad con lo establecido en la vigente Ley 7/2002. Debiendo ajustarse los usos a las limitaciones generales establecidas en el citado Decreto 189/2002.

6. Las obras previstas a ejecutar en el DPH y zona de policía, deberán ser autorizadas por la Agencia Andaluza del Agua con carácter previo al proyecto de urbanización correspondiente, para ello, el promotor de las mismas deberá enviar, a la citada administración, la solicitud de autorización junto con el Proyecto donde se definan y justifiquen dichas obras.

Así mismo, las obras previstas de prevención de riesgos de avenidas e inundaciones, deberán ser autorizadas y ejecutadas con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obra de las edificaciones del sector correspondiente.

7. Si como consecuencia de las obras que la Administración Andaluza realizara en los cauces estudiados se afectase a las obras previstas, se deberá modificar el planeamiento de referencia para adaptarlo a dichas obras sin derecho a indemnización alguna por tal concepto.

8. La Agencia Andaluza del Agua no responde del caudal y volumen que prevé en el planeamiento informado, sea cual fuere la causa de su no existencia en el punto de toma. Estos volúmenes y caudales podrán ser en épocas de sequía, si no hay caudales disponibles, reducido o suprimido en su totalidad en ese período por la Agencia Andaluza del Agua.

9. La aprobación del presente Plan no supondrá la aprobación de la inversión que en dicho Plan se impute a la Junta de Andalucía, sin perjuicio de la obligación del promotor y de la Entidad Local de sufragar el coste de las obras definidas.»

Cádiz, 6 de septiembre de 2010.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

RESOLUCIÓN de 6 de septiembre de 2010, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente la «Modificación Puntual de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado» y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) 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, esta Delegación Provincial hace Pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente la «Modificación Puntual de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado» y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 31 de agosto de 2010, y con el número de registro 4359, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente la «Modificación Puntual de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado» (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 27 de abril de 2009; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 12 de noviembre de 2009; esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, emite la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El municipio de Tarifa cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptada en sesión de 27 de julio 1990. El Texto Refundido que da cumplimiento al acuerdo de aprobación definitiva es aceptado por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18 de octubre de 1995.

Actualmente, se ha iniciado una revisión del Plan General vigente, encontrándose en fase de Avance ya publicado; e, igualmente, se encuentra en fase de tramitación el documento de adaptación parcial a la LOUA.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre) de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. Una vez completa la documentación correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en el Suelo Urbano de Albacerrado, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 27 de abril de 2009, el Servicio de Urbanismo, de la delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, emite informe de fecha 12 de noviembre de 2009.

Cuarto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales:

a) Informes de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 3 de julio de 2007, 24 de julio de 2009, y 11 de noviembre de 2009.

b) Declaración Previa de Impacto Ambiental de fecha 25 de mayo de 2007.

c) Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 3 de septiembre de 2008.

d) Declaración Definitiva de Impacto Ambiental de fecha 6 de noviembre 2007 y 27 de julio de 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre (BOJA núm. 12, de 20 de enero) 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.

Segundo. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Tarifa para la resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a