

**IV NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

**ARTÍCULO I. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO GLOBAL TURÍSTICO DE CAÑOS DE MECA SUS-CM-5**

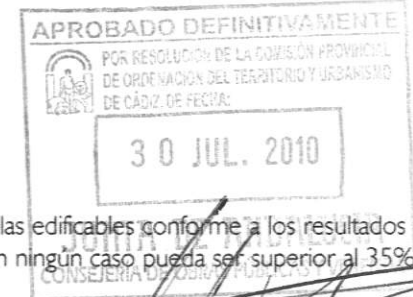
Las determinaciones del Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Caños Meca, SUS-C.M-5, son:

1. **Superficie del Sector SUS-CM-5.** 300.541 m2.  
 La superficie del área resulta de excluir del ámbito original la superficie ocupada por el trazado de la carretera de los Caños.  
 La superficie del área coincide con la de un Sector.  
 Objetivos de la Ordenación a desarrollar por el Plan Parcial: conformar un espacio urbano legible e identificable, cuyas señas de identidad actúen como elementos que aportan capacidad referencial, y que mitiguen el carácter anónimo que suele acompañar este tipo de intervenciones:
2. **Edificabilidad máxima.** 0,15 m2/m2.
3. **Uso global.** Turístico.
4. **Uso dominante pomenorizado.** Hotelero
5. **Usos Compatibles.**  
 Usos y Equipamientos complementarios al servicio de la hostelería y para los usuarios de la playa: equipamiento deportivo privado, restauración y comercial.
6. **Usos prohibidos.**  
 Residencial (salvo la vivienda del personal para guarda y custodia), Industrial, Apartamientos Turísticos y cualquier uso que pueda tener carácter residencial aunque sea estacional, o que no corresponda a una explotación unitaria de las edificaciones.
7. **Distribución de la edificabilidad**  
 Porcentaje mínimo de la edificabilidad total que debe destinarse al uso dominante: 90%  
 La edificabilidad hotelera, (el 90% de la total) se distribuirá en los siguientes porcentajes con carácter orientativo: 60% para destino habitacional y 40% para los usos e instalaciones hoteleras complementarias.  
 La edificabilidad destinada a los usos e equipamientos privados compatibles no podrá consumir más del 10% de la edificabilidad
8. **Número Máximo de habitaciones hoteleras.** 600
9. **Tipologías admisibles.**  
 Edificación Abierta en parcela mínima de 30.000 m2.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO

EL DÍA 16 MAR 2010

EL/LA SECRETARIO/A

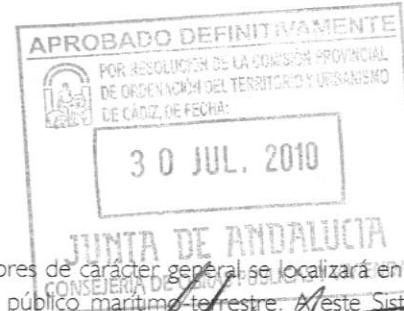


10. **Ocupación.**  
 El Plan Parcial establecerá la ocupación de las parcelas edificables conforme a los resultados del Estudio de Integración Paisajística de la actuación, sin que en ningún caso pueda ser superior al 35%
11. **Cerramientos de Parcelas.**  
 Quedan terminantemente prohibidos los cerramientos de parcela opacos, debiendo resolverse con soluciones constructivas y estéticas que garanticen plenamente la permeabilidad visual. La altura máxima de los cerramientos será de 2 metros.
12. **Alturas Máximas y computo de la edificabilidad bajo rasante**
  - Altura: Dos plantas (Bajo más una). La ocupación de la planta primera no podrá ser superior al 60% de la establecida para la planta baja. Quedan terminantemente prohibido cualquier cuerpo edificatorio por encima de la altura máxima
  - Los usos habitacionales se prohíben bajo rasante. El Plan Parcial podrá determinar que la edificabilidad bajo rasante no se computará para aparcamientos e infraestructuras, y se computará al 50% para el resto de servicios.
13. **Reservas Mínimas Dotacionales.**
  - **Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:**  
 Las reservas de Espacios Libres de dominio y uso público son:
    - Sistema General de Espacios Libres: 120.654 m2 (40% de la superf. sector)
    - Sistema Local de Espacios Libres
      - SL J1: 60.110 m2 (20% de la superf. total del sector)
 La localización de el sistema (general y local) de espacios libres viene establecido, con carácter vinculante, en los planos de ordenación de la presente Modificación Puntual de Barbate.
  - **Sistema Local de Equipamientos.**  
 Los exigidos en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para los sectores de uso global turístico. La localización del sistema local de equipamientos se establece, con carácter vinculante, en los planos de ordenación de la presente Modificación Puntual del PGOU de Barbate.
14. **Cargas Urbanísticas. Conexión a Sistemas Generales.**  
 La actuación urbanística deberá resolver y ejecutar la conexión a los Sistemas Generales viario e infraestructurales; en especial a los siguientes aspectos:
  - Mejora de la Carretera de Los Caños en el frente de la actuación.
  - Conexión a la Red General de Saneamiento .
  - Conexión a la Red General de Abastecimiento de Agua Potable.

EL DÍA 6 MAR 2010



EL/LA SECRETARIO/A



El Proyecto de Urbanización deberá prever la ejecución del abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas para garantizar la autonomía de la actuación, sin perjuicio que la ejecución efectiva de esta última infraestructura pueda descartarse si en el momento de la realización de las obras del sector existen garantías suficientes de que la zona vaya a contar con una depuradora general en funcionamiento al tiempo de la primera utilización de las obras de edificación, en cuyo caso deberá preverse y ejecutarse a costa de la promoción las conexiones con estos sistemas generales.

En cualquier caso, la implantación de todos los servicios urbanísticos de los terrenos en cuestión serán por cuenta de los propietarios, incluidas las conexiones hasta las redes correspondientes, en su caso.

**15. Instrumentos de Desarrollo y Programación.**

1. La actuación urbanística se desarrollará mediante la formulación del Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
2. Plazos de formulación de los instrumentos de desarrollo:
  - a. Plan parcial: un año a contar desde la aprobación de la modificación del Plan General.
  - b. Proyecto de Reparcelación: un año desde la aprobación del Plan Parcial.
  - c. Proyecto de Urbanización: Seis meses desde la aprobación del Plan Parcial.
3. En el momento de aprobación de cada instrumento de desarrollo urbanístico se deberá remitir a la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente un informe con la descripción y explicación de las medidas que se toman en cada instrumento.
4. Plazo máximo para la finalización de las obras de urbanización: 18 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
5. Plazo máximo para la edificación: 24 meses desde la finalización de las obras de urbanización.

**16. Sistema de Actuación.**

1. El sistema de actuación establecido será el de Compensación.
2. Las parcelas ubicadas en la zona de Servidumbre de Protección que resulten del proyecto de reparcelación deberán contener expresamente una carga real inscribible en el Registro de la Propiedad con el siguiente tenor:  
  
"No se podrá realizar intervención alguna sobre esta parcela sin la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente o autoridad medioambiental competente".
3. El promotor de la actuación deberá asumir el deber de conservar y mantener en buen estado los espacios libres de uso público y demás elementos de urbanización. A tal fin, en el momento de la recepción se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación.
4. Salvo determinación expresa del Plan Parcial de Ordenación, se entiende que el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-CM-5, constituye una unidad de ejecución coincidente con el ámbito del mismo.

**17. Condicionantes de Diseño de la Actuación.**

1. La disposición del Sistema de Espacios Libres de carácter general se localizará en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. A este Sistema, se le asigna una finalidad restauradora, paisajística y de protección del Dominio público Marítimo-Terrestre.
  2. Para garantizar la integridad física del terreno y el mantenimiento de hábitat la zona de Servidumbre de Protección ~~no~~ será susceptible de intervención alguna, no pudiéndose otorgar licencias para la edificación o transformación del terreno.
  3. En caso necesario, los trabajos de jardinería se limitarán a la restauración de las condiciones naturales climáticas y habrán de ser realizados bajo la supervisión de técnico ambientalista competente.
  4. Dentro de las parcelas edificables la disposición del volumen de la edificación únicamente podrá ocupar como máximo el 35% de la misma, debiendo retranquearse la edificación un mínimo de 20 metros en el frente de las parcelas privativas a la UAH: "Sistema Eólico de Trafalgar", y 6 metros a los linderos al resto del frente litoral.
- La edificación, así mismo, se dispondrá en el interior de los diferentes ámbitos identificados como "áreas de movimiento" (zonas A, B y C) en el esquema adjunto, siguiendo las siguientes directrices:
- a) En la zona A, la edificación se dispondrá, con carácter preferente, perpendicularmente al frente sur del suelo hotelero que formaliza el contacto con la zona de Servidumbre de Protección del DPMT.
  - b) En las zonas B y C, no podrán crearse frentes edificatorios superiores a 50 metros de longitud. Las edificaciones, dentro de cada zona, deberán separarse un mínimo de dos (2) veces la altura del mayor de los volúmenes.

PARCELA NETA HOTELERA

- LÍMITE DEL SECTOR SUS CM5
- ▨▨▨▨ ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- ▨▨▨▨ PASILLOS VISUALES



(UNIDADES EN METROS)

EL DÍA 16 MAR 2010  
EL/LA SECRETARIO/A

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE CÁDIZ, DE FECHA:

30 JUL 2010

5. La disposición de las líneas eléctricas será siempre de tipo subterráneo, tanto en media como en baja tensión.
6. Se preverá un itinerario peatonal y carril-bici colindantes a la carretera de Los Caños, con la debida integración paisajística.
7. Previsión y adecuación paisajística de itinerarios peatonales de acceso a la playa, según las determinaciones establecidas en las "medidas ambientales protectoras y correctoras" que se exponen en el apartado siguiente.
8. El diseño de los edificios deberá ser acorde con la tipología constructiva propia de la zona, evitando la introducción de elementos distorsionantes. Todo ello de acuerdo con los que se establezca en el preceptivo Estudio de Integración Paisajística
9. En el supuesto que el Plan Parcial establezca un acceso rodado a la playa, éste deberá ir acompañado de una bolsa de aparcamiento con capacidad suficiente, ubicada fuera de la zona de servidumbre de Protección del DPMT y en la zona más próxima a la actual carretera del faro de Trafalgar, al objeto de evitar la acumulación de vehículos estacionados en el Monumento Natural del Tómbola de Trafalgar.

**18. Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras.**

Los Instrumentos de desarrollo de la Modificación Puntual, consistentes en el Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización, deberán recoger en sus apartados, tanto técnicos como económicos, las determinaciones oportunas para que las medidas abajo reseñadas se lleven a cabo con efectividad.

**a. Buenas prácticas:**

- 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 utilización en las zonas verdes y arbolados.
- Deberá tenerse en cuenta, en las áreas hoteleras, la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos.
- Para la totalidad de la urbanización y edificación del área afectada por la Modificación Puntual 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. Durante la ejecución de obras de urbanización y edificación deberán aplicarse las siguientes medidas:
    - Antes del comienzo de las obras deberá realizarse una prospección arqueológica superficial del terreno. Dicho condicionante deberá incluirse en la licencia que autorice el inicio de las obras de urbanización, y sin que se haya verificado, la licencia no desplegará efectos. El resultado de la prospección arqueológica deberá remitirse al Ayuntamiento de Barbate a los efectos de verificar el cumplimiento de dicha condición.
    - Se establecerán las Actividades Arqueológicas Preventivas oportunas para el seguimiento de los movimientos de tierra, así como de las excavaciones de las obras de cimentación de los edificios, según marca el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- Durante las obras de urbanización y edificación se establecerá una vigilancia ambiental específica sobre la zona de servidumbre de protección con el fin de asegurar la no actuación sobre dicha zona, con la obligación de elaborar informes con una periodicidad bimensual. Estos informes han de ser rubricados por técnico ambientalista competente. Se delimitará el perímetro de maniobra de la maquinaria quedando necesariamente fuera del mismo la citada zona.

- Cuando se realicen movimientos de tierra se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo de buena calidad arrancado, en general, en las obras se extenderá en las zonas previstas para arbolado y jardines.
- Los residuos de obras serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes, todo ello de acuerdo al vigente Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia de Cádiz
- 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 estudio.

• Antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar en el marco de la actuación hotelera proyectada, deberá garantizarse por técnico competente, la correcta ejecución y buen estado de los distintos sistemas de saneamiento y de abastecimiento, así como del resto de infraestructuras de urbanización. El certificado expedido será remitido a la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medioambiente.

• El Ayuntamiento, en relación con la realización de las actividades hoteleras, incluirá como requisito adicional la exigencia de la entrega con una periodicidad bianual de un informe de Vigilancia Ambiental de la zona de servidumbre de protección del DPM-T incluida en el ámbito del sector. En dicho informe se prestará especial atención a:

- a. Incidencia de las actividades humanas sobre la conservación del hábitat. Memoria y valoración de las mismas.
- b. Medidas a llevar a cabo para mantener la zona en buen estado de conservación.

**b. Medidas correctoras Específicas y Genéricas:**

Para la disminución de los impactos Asumibles originados por el Uso Viario-Aparcamientos Sobre la UAH Nº 3 Llanura Aluvial de El Baldío, Sector de Impacto 8-V, se proponen las siguientes medidas correctoras:

1. Respetar los pies arbóreos existentes (acebuche) y situar las plazas de aparcamiento previstas bajo copa.
2. Transplantar con todas las medidas técnicas que garanticen el éxito de la movilización, los pies arbóreos afectados a las zonas ajardinadas con que se dotará la EDAR prevista.



APROBADO POR EL  
AYUNTAMIENTO PLENO  
EL DÍA 16 MAR 2010  
EL LA SECRETARIO/A

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANÍSTICO  
DE CÁDIZ, DE FECHA:  
30 JUL. 2010

Para la disminución de los impactos Asumibles originados por el Uso Hotelero sobre la UAH Nº 3 Llanura Aluvial de El Baldío (Suelo no Edificable), sobre la UAH Nº 2 Sistema Eólico de Trafalgar (Equipamientos), sobre la UAH Nº 3 Llanura Aluvial de El Baldío (Espacios Libres), sobre la UAH Nº 2 Sistema Eólico de Trafalgar, así como de los demás efectos medioambientales de la actuación se proponen las siguientes medidas correctoras:

*Corrección y Control de los riesgos de inestabilidad del sustrato*

Se tendrán en cuenta los riesgos de inestabilidad del sustrato, dada la existencia de arcillas hinchables bajo el suelo arenosos, dotando a las construcciones de especiales medidas de cimentación y estabilidad. Será preceptiva la realización de un Estudio Geotécnico previo a los proyectos de edificación.

*Corrección y Control de los riesgos de inundación-encharcamiento*

Para eliminar los riesgos de inundación existentes en las parcelas de uso hotelero propuesto, los espacios libres se diseñarán con una inclinación suficiente hacia el mar. Los sistemas de drenaje de pluviales se sobredimensionarán para evitar los encharcamientos en época de lluvias. Para la plena consecución de esta medida el planeamiento de desarrollo incorporará un Estudio Hidrológico. La cota base de los hoteles se determinará a partir de los resultados de este Estudio Hidrológico, el cual incorporará las medidas necesarias para asegurar el mantenimiento de las condiciones naturales de las charcas de interés herpetológico del cabo de Trafalgar, entre las cuales debe incluirse el vallado de las mismas y su entorno inmediato.

*Integración Paisajística*

- El Planeamiento de Desarrollo y los Proyectos de Ejecución incluirán un Estudio-Proyecto de Restauración e Integración Paisajística en el que se resuelva de modo preciso la integración paisajística de la actuación, teniendo presente lo establecido en el artículo 1.17 de la presente Modificación Puntual.
- El referido estudio contendrá al menos dos partes diferenciadas, una dedicada a identificar y valorar las posibles incidencias paisajísticas de la actuación y a asentar las bases de la integración visual y otra que verse sobre el diseño de las medidas de adecuación paisajística. Esta segunda contendrá el diseño completo de la adecuación paisajística y de las medidas de integración, con el detalle suficiente para hacer factible la restauración paisajística del ámbito de actuación y de su entorno litoral.
- Habrá de proyectarse la ordenación de los accesos desde el ámbito de actuación hasta la playa. Se recomienda que se dispongan pasarelas de madera (las menos posibles) ligeramente elevadas sobre el cordón dunar para evitar el pisoteo y la desfiguración de la topografía dunar.
- Se prestará especial atención a la permeabilidad visual y a la intervisibilidad interior/costa tanto en su aspecto cuantitativo (límite mínimo de anchura de los pasillos visuales) como cualitativo (composición de volúmenes y espacios, relaciones visuales, etc) . La ubicación de los edificios deberán permitir la permeabilidad visual dejando libre parte del frente de la actuación cara al mar disponiéndose preferentemente de modo perpendicular a la línea de costa. Se establecen las condiciones de diseño de los cerramientos de parcela prohibiendo taxativamente su opacidad.
- La integración visual incluirá la mejora y sustitución de vegetación alóctona y/o ruderal por autóctona, especialmente en las dunas fijas y otras porciones del litoral que sufren ocupaciones por especies invasivas y pérdida de vegetación propia, para lo cual se establecerán, en su caso, convenios de colaboración con la administración competente en materia de costas.

- El tratamiento vegetal debe ir encaminado a adaptar y adoptar en los espacios libres y zonas verdes del ámbito de actuación el tapiz vegetal de las formaciones dunares e interdunares, al menos en las que se disponen en contacto con el Dominio Público Marítimo Terrestre.
  - Las especies vegetales a implantar en las áreas arboladas y espacios libres tendrán como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, las formaciones vegetales potenciales. Así se propone la plantación de acebuches, *Olea sylvestris* var. *oleaster*, y otros árboles y arbustos autóctonos propios de su asociación, como algarrobos, *Ceratonia siliqua*, lentiscos, *Pistacia lentiscus* o palmitos, *Chamaerops humilis*, así como pino piñonero, *Pinus pinea*, y alcornoque, *Quercus suber*, empleando de este modo especies autóctonas de alto potencial ecológico. Estas repoblaciones se llevarán a cabo con especial intensidad en los espacios libres entre las distintas edificaciones y deberán incluir sotos constituidos por matorral noble mediterráneo, con empleo de especies de leguminosas autóctonas como retama blanca, *Retama monosperma* o jerguen, *Calycotome villosa*. Así mismo en las zonas de suelo con componente más arenoso y próximas al sistema dunar se emplearán especies como el enebro marítimo *Juniperus oxycedrus macrocarpa* y la sabina negra, *Juniperus phoenicea*. Caso de plantearse en los proyectos de ajardinamiento el empleo de palmeras se optará por la especie datilera *Phoenix datilifera* que en ningún caso será dominante en el componente arbóreo. Así mismo, al objeto de reducir el consumo de agua, se emplearán las variedades de céspedes mejor adaptadas a la xericidad. En el diseño y supervisión de estas plantaciones se contará con técnico experto en la materia.
  - Las especies vegetales a utilizar en las labores de repoblación serán las incluidas en el listado de especies vegetales aptas para ello incluida en el Estudio de Impacto Ambiental
- En ningún caso se introducirán especies vegetales alóctonas con potencial de naturalizarse e introducirse en los ecosistemas circundantes.

*Adecuación Ecológica de los Asentamientos: El agua y la energía*

- El diseño de los edificios se ajustará a las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que se favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético. Del mismo modo se recomienda el empleo de sistemas de iluminación y grifería que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.
- Para integrar ambientalmente la actuación y con vistas a propiciar un modelo de urbanístico más sostenible desde el punto de vista de la Adecuación Ecológica de los Asentamientos se propone que los instrumentos de desarrollo y ejecución (Plan Parcial, Estudio de detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación, etc.) incorporen soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos. Así pues se proponen cuatro medidas de ahorro:
  1. 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.
  2. Dotar a las edificaciones de paneles termosolares para proveer de agua sanitaria al menos en un 60%.
  3. Dotar a las instalaciones hoteleras de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas así como sistemas de iluminación de bajo consumo.

APROBADO POR EL  
AYUNTAMIENTO PLENO

EL DÍA 16 MAR 2010

EL/LA SECRETARIO/A

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
DE CÁDIZ, DE FECHA:  
30 JUL. 2010  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE TURISMO

4. En los sistemas de riego de los espacios libres y zonas ajardinadas se tenderá a la minimización de la aspersion substituyéndose esta por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para riego, especialmente en las áreas de solana más proclives a la evaporación.

En el caso de las medidas energéticas recomendadas, su no-asunción deberá ser justificado en el Plan Parcial o Proyectos de Desarrollo.

- La Estación Depuradora de Agua Residuales prevista se dispondrá enterrada y aisladas mediante tabiques y fondo de hormigón para asegurar la estanqueidad. Estará integrada paisajísticamente mediante una adecuada cubierta vegetal.
- Los sistemas de conducción de aguas residuales y pluviales serán separativos.

*Medidas compensatorias en materia de difusión, sensibilización y educación ambiental,*

- Como medida de mejora medioambiental se destinará el equivalente al coste de una plaza hotelera por hotel a inversiones ambientales en materia de difusión, sensibilización y educación ambiental, recomendándose que las instalaciones hoteleras incluyan algún equipamiento o instalación dedicado al sistema litoral y marino y, en especial, al Monumento Natural del Tómbolo de Trafalgar; espacio natural protegido más próximo al área de actuación. Las inversiones de índole ambiental serán en todo caso externas a las empresas gestoras de los hoteles.
- En un periodo máximo de tres años contados desde el otorgamiento de la licencia de apertura de los establecimientos se procederá a la *Implantación y certificación de sendos Sistemas de Gestión Medioambiental* (ISO-UNE-14000). Estos contarán como uno de sus elementos de control el efectivo gasto en las materias de difusión-educación antes enunciadas.

La Evaluación Inicial previa a la implantación del Sistema de Gestión Medio Ambiental revisará las medidas correctoras aplicadas y evaluará su efectividad y grado de consecución de los objetivos perseguidos. Una vez obtenida la Certificación del Sistema de Gestión Medio Ambiental se remitirá copia de esta a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Cádiz para su conocimiento.

**19. Medidas de Control y Seguimiento Medioambiental.**

El objetivo último de las medidas de control y seguimiento del planeamiento consiste en tratar de mantener dentro de unos límites, marcados por la vigente legislación en unos casos, y por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socioeconómicos en los que no alcanza la normativa en otros, las afecciones ambientales derivadas de la ejecución de las propuestas urbanísticas.

Estas medidas de control y seguimiento del planeamiento suelen diseñarse para garantizar que determinados impactos críticos o severos que han sido disminuidos hasta considerarse asumibles o compatibles mediante la adopción de determinadas medidas protectoras o correctoras se mantienen en el nuevo umbral cumpliéndose efectivamente las medidas que se impusieron. También pueden tener por objeto vigilar que los impactos previstos, de carácter asumible, moderado o severo no se transformen en los de un nivel superior. +

Los aspectos básicos objeto de control ambiental son:

- 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.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas.
- Igualmente, vigilar el adecuado funcionamiento de los sistemas de abastecimiento de agua, a fin de limitar las pérdidas por fugas o mal funcionamiento.
- Control de los sistemas de ahorro energético y de agua en toda la actuación, así como de la adecuada implantación de las especies vegetales autóctonas en las áreas libres y ajardinadas.

**20. Recomendaciones a Considerar en los Procedimientos de Prevención Ambiental Exigibles a las Actuaciones de Desarrollo del Planeamiento**

De las instalaciones propuestas, la Estación Depuradora de Aguas Residuales debe someterse al procedimiento de Informe Ambiental. En este se estudiarán las medidas a adoptar para asegurar su estanqueidad y la nula afección al suelo así como la producción y destino de las aguas depuradas y los lodos de depuración. Así mismo se valorará su integración paisajística.

En cuanto a los procedimientos de Calificación Ambiental que deban acometerse, estos tendrán especial consideración en los aspectos de la separación selectiva de residuos y en su adecuada gestión, así como en las medidas de ahorro energético, de agua y de integración paisajística.

En cuanto a los espacios libres los aspectos a considerar serán la minimización del consumo de agua reciclada, de fertilizantes y fitosanitarios, el uso preferente de vegetación autóctona, las afecciones paisajísticas y la integración visual de la actuación.

**21. Aprovechamiento Medio y Area de reparto:**

- Area de Reparto independiente integrada por el sector de uso hotelero SUS-CM-5.
- Uso global característico: Turístico.
- Coeficiente de Ponderación uso característico: 1
- Aprovechamiento Objetivo: 45.081,15 m2 (Edificabilidad)  
45.081,15 U.A.
- Aprovechamiento Medio: 0,15 UA/m2

**22. Carácter de las determinaciones.**

1. Son determinaciones estructurales de la presente Modificación las correspondientes a la delimitación del sector, la edificabilidad máxima, el uso global, el uso dominante, la localización del Sistema de Espacios Libres y la delimitación del Area de Reparto y el establecimiento del aprovechamiento medio.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva las correspondientes a los estándares de dotaciones, usos compatibles y prohibidos, distribución de la edificabilidad, número máximo de habitaciones, tipología admisibles, alturas y cargas urbanísticas, en cuanto expresivas de los criterios y directrices a las que deberá ajustarse la ordenación detallada del Plan Parcial.
3. Las restantes determinaciones son de carácter potestativo.

**ARTICULO 2. DETERMINACIONES DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO UE-CM-4**

Sector del SUP UE.CM.4			
Superficie			262.178 m2
Tipología			
Colectiva A	Máximo		41.950 m2
Unifamiliar UAS	Máximo		20.320 m2
Superficie edificable total			65.545 m2
Densidad Bruta			16vivienda/ha
Máximo nº viviendas			420.

Dotaciones:

UE-CM-4	Espacios Libres	Educativo	Deportivo	SIPS	Viario estimado
	50.000 m2	5.000 m2	2.700 m2	1.800 m2	68.400 m2

Edificabilidad: 0,25 m2/m2  
 Aprovechamiento Lucrativo Total 78.420 UA  
 Sistemas Generales Adscritos: 25.571 m2

**ARTICULO 3. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL II CUATRIENIO.**

Los sectores de Planeamiento incluidos en el Programa de Actuación del Plan General en la segunda etapa cuatrienal son:

SUP-UE-B-1	175.000 M2
SUP UE-Z-1	30.800 M2.
SUP UE CM-2	180.822 M2
SUP CM-3	210.645 M2
SUP-CM-4.	262.178 M2
<b>TOTAL SECTORES 2º CUATRIENIO.</b>	<b>859.445 M2</b>

Los sistemas generales incluidos y/o adscritos a los sectores de suelo urbanizable programado del primer cuatrienio son:

SGRV 2 CM: Variante a Caños de Meca.	74.000 m2.
--------------------------------------	------------

APROBADO POR EL  
**AYUNTAMIENTO PLENO**  
 EL DÍA 16 MAR 2010  
 EL/LA SECRETARIO/A

- SGRV-3-CM Los Caños - Zahora.
- SGRV 4-CM Curva Venta El Capi.
- SGRV 5 CM Acceso al Camping Caños de Meca
- SGRV 6 CM Acceso norte a Zahora.

TOTAL SSGG ADSCRITOS AL SUP 2º CUATRIENIO. 89.000 m2.

APROBADO DE FINANCIA...  
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO  
 DE CÁDIZ, DE FECHA:  
**30 JUL. 2010**  
 JUNTA DE ADOLESCENCIA  
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

El Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto es 0,2736 UA/m2.

SECTOR	APROVECHAMIENTOS			
	A.LUCRATIVO DEL SECTOR	A. SUSCEPTIBLE DE APROPIACION	CESION DE APROVECHAMIENTO	EXCESO DE APROVECHAMIENTO
SUP UE-B-1	53.594 UA	43.092 UA	4.788 UA	5.714 UA
SUP UE-Z-1	9.310 UA	7.585 UA	842 UA	883 UA
SUP UE-CM-2	54.340 UA	44.525 UA	4.948 UA	4.867 UA
SUP UE-CM-3	63.861 UA	51.869 UA	5.766 UA	6.229 UA
SUP UE-CM-4	78.420 UA	64.559 UA	7.173 UA	6.688 UA
<b>TOTAL</b>	<b>259.525 UA</b>	<b>211.630 UA</b>	<b>23.517 UA</b>	<b>24.381 UA</b>

**ARTICULO 4. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-ZH.**

- Superficie Total del ámbito. 652.248 m2.
- Superficie edificable total. 65.225m2.
- Edificabilidad máxima. 0,1 m2/m2.
- Usos Permitidos. Terciario.
- Nivel dotacional mínimo.

Espacios Libres. 163.062 m2 (25% del total).  
 SIPS. 40.000 m2.

Los objetivos de ordenación para este área son:

- Desarrollo de un producto turístico de alta calidad vinculado con carácter exclusivo al régimen u oferta hotelera.
- Publicación del frente marítimo y de la zona de servidumbre de protección.
- Localización de equipamiento público resolviendo el frente hacia el enclave rural de Zahora.