



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA
UNIDAD DE EJECUCION 5.U.E.9 - "LOS
PASTORES SUR" - DEL PGMO DE ALGECIRAS.
CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ.
(DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE
APROBACION DEFINITIVA DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE
30 ENERO 2007)**

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS

PROMOTOR:
BAHIA TULUS, S.L.

ARQUITECTOS:
NICOLAS MONCADA GARCIA
FERMIN ALVAREZ RUIZ

MARZO DE 2008

PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.9 "LOS PASTORES SUR"
PGMO DE ALGECIRAS Campo de Gibraltar (Cádiz)

INDICE

MEMORIA

- 1. ENCARGO Y OBJETO
- 2. AMBITO Y CARACTERISTICAS
 - 2.1. Delimitación y Superficies
 - 2.2. Características físicas y ambientales
 - 2.3. Geología
 - 2.4. Usos, edificaciones existentes
 - 2.5. Infraestructuras existentes
 - 2.6. Estructura de la propiedad
- 3. ANTECEDENTES
 - 3.1. De planeamiento
 - 3.2. Actuaciones realizadas en el ámbito
- 4. CRITERIOS Y OBJETIVOS
- 5. DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN Y PROCEDENCIA
- 6. SINTESIS DE LA ORDENACION Y CUADROS DE CARACTERISTICAS
 - 6.1. Distribución de la superficie total por usos
 - 6.2. Aprovechamiento total edificatorio
 - 6.3. Asignación del aprovechamiento
- 7. INFRAESTRUCTURA
 - 7.1. Red agua potable
 - 7.2. Hidrología y drenaje
 - 7.3. Red de saneamiento de aguas residuales
 - 7.4. Red de media y baja tensión

ORDENANZAS

- Generalidades y terminología
- Régimen urbanístico del suelo
- Normas de edificación
- Catálogo de la edificación
- Catálogo de la vegetación

NORMAS PARTICULARES

- 1. RESIDENCIAL COLECTIVO
- 2. ACTIVIDADES ECONOMICAS
- 3. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- 4. VIARIO RODADO Y PEATONAL
- 5. DOTACIONAL
- 6. COMPATIBILIDAD DE USOS

VISADO

AYUDAS Y REGULACIONES

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN POR PARCELA

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

2803630060507

PLANOS DE INFORMACION

PLANOS DE ORDENACION

arquitectosdecádiz

ANEJOS

MEMORIA

1. ENCARGO Y OBJETO

El Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, dentro de sus competencias urbanísticas y de acuerdo con la legislación aplicable promovió la Revisión del PGOU del municipio cuyo texto refundido databa del año 1990. Esta Revisión del planeamiento general concluye el 11 Julio de 2001 con la resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras (PGMO), publicándose dicha resolución y las Normas Urbanísticas en el B.O.P. nº 231 de 4 de Octubre de 2001, cuyas determinaciones, para el sector objeto de este Plan Especial, fueron ratificadas con la aprobación posterior del Texto Refundido del PGMO por el Ayuntamiento-Pleno.

De esta manera, se hace necesario, para su desarrollo, plantear el Plan Especial y, proponer una ordenación de carácter unitario e integrador con las unidades de ejecución 2.P.E.11 "ACCESO SUR " y 5.U.E.8 "SOTO REBOLO" y así poder resolver uno de los objetivos propuestos por el PGMO de Algeciras: la prolongación de la Avda. 28 de Febrero en San García y su conexión con la zona oeste de la ciudad, a través del sistema general viario y su conexión con la glorieta del ramal del Acceso Sur al Puerto de la Bahía de Algeciras, completando de este modo uno de los ejes más importantes, para el desarrollo de la ciudad y su conexión con la trama urbana existente. Así se consigue la coherencia y continuidad de las infraestructuras viarias propuestas en el Plan Especial de la 5.U.E.8.

El encargo se hace por la sociedad propietaria y promotora de los terrenos BAHÍA TULUS, S.L. con el objeto y las finalidades determinadas en el PGMO y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 14 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de Diciembre de 2002, (LOUA), que establece:

"Artículo 14. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) ...
- b) ...
- c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

o cualquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- a) Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación por menorizada potestativa.

VISADO

A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2803080060507

COLECCIÓN DE
arquitectos de cádiz

arquitectos de cádiz

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

Por otra parte el objeto y finalidades de los Planes Especiales, así como su contenido viene regulado por el artículo 24 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Algeciras (NNUU), estableciendo en su apartado 4, que las determinaciones mínimas y contenido serán las necesarias según la finalidad de que se trate, y en todo caso las establecidas por la Ley y sus Reglamentos, (en este caso lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, R.D. 2159/1978 de 23 de Junio, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA).

Asimismo el art. 24.5 de las NNUU puntualiza sobre el alcance de estos planes especiales:

"5. La ordenación pormenorizada contenida en los planos del presente Plan para los ámbitos en los que expresamente se prevea su desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior tendrán el carácter de indicativa, debiendo dicho Plan Especial desarrollar los objetivos establecidos para cada uno de ellos, respetar el uso global, el aprovechamiento urbanístico total, la edificabilidad máxima y las superficies de dotaciones y espacios libres de uso público, que se consideren mínimas."

2. AMBITO Y CARACTERISTICAS

2.1 Delimitación y superficies

La delimitación del ámbito sujeto a Plan Especial, según el PGMO aprobado definitivamente, tiene una superficie total asignada de 75.142 m².

De acuerdo con el topográfico levantado al efecto para este Plan Especial, sin variar la delimitación propuesta por el PGMO, se ha obtenido una superficie de 76.185 m², sensiblemente superior a la que figura en el PGMO.

Es decir la delimitación propuesta se ajusta a la original, ajustando el ámbito a los bordes de los viarios existentes, de manera que queden garantizados los accesos necesarios y la correspondiente dotación de infraestructuras.

En definitiva, la delimitación del ámbito, se ajusta a la prevista en el PGOU, de manera que puede obtenerse una unidad autónoma con un sistema de viario, que se conecte con la trama urbana actual, consiguiendo el objetivo fundamental propuesto por el PGMO.

VISADO

ALDISEÑO DE VISADO

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
C/ ALFONSO X EL MAGNO, 14
11001 CÁDIZ (CÁDIZ)

2.2 Características físicas y ambientales

El ámbito objeto de planeamiento está situado al Suroeste del núcleo urbano de Algeciras. Teniendo los siguientes límites:

Norte: Carretera Nacional 340- Cádiz a Barcelona. Ramal de acceso al Puerto de Algeciras.

Sur: Unidad de Ejecución 5.U.E.8 "Soto Rebolo" del PGMO de Algeciras.

Este: Sistema general de espacios libres.

Oeste. Unidad de Ejecución 5.U.E.8 "Soto Rebolo" y Unidad de Ejecución 2.P.E.11 "Acceso Sur" del PGMO de Algeciras.

El acceso principal lo tiene desde el enlace situado en el P.K. 102+400 de la carretera Nacional N-340, Cádiz-Málaga, tomando a continuación la red viaria (sistema general) que se prolonga a través de Soto Rebolo hasta conectar con la Avda. 28 de Febrero ya en San García.

En la actualidad los terrenos, junto con los del sector de "Acceso Sur", constituyen la zona no consolidada dentro de la trama urbana de la zona sur de Algeciras y su desarrollo supondrá la consolidación de la trama urbana de esta zona de la ciudad.

El polígono que delimita los terrenos se presenta sensiblemente irregular, con dos zonas diferenciadas.

La zona más al Este con una topografía más deprimida, más cercana a la zona de la Barriada de la Juliana. Presenta un desnivel desde este punto y el extremo opuesto, de 6 metros aproximadamente en la zona más desfavorable. Es en esta zona donde la topografía se deprime donde se formaliza la comunicación con la unidad de ejecución "Acceso Sur", que es la zona donde se concentran los equipamientos del antiguo Plan Parcial de San García.

La zona más al Oeste, es una zona libre de edificación que se sitúa a una cota superior, con un desnivel de 6 metros aproximadamente, ascendiendo hasta el límite del sector.

Estas características esenciales definen las principales criterios de ordenación, que se expondrán en el apartado correspondiente, y que se manifiesta sobre todo en la formalización de un gran espacio central, y con un eje que recorre todo el recinto de Sur a Norte.

VISADO

ALCOLECTORAS ALCOLECTORAS

La disposición del eje principal Norte-Sur, y del vial transversal, son determinantes para la formalización del conjunto, de tal manera que esta estructura posibilita la disposición de las zonas edificables. Esto provoca una adecuada ordenación en este borde de la ciudad, hasta ahora bastante disperso.

2803090060307

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

2.3. Geología

Los materiales estudiados pertenecen a la denominada Región III. Litológicamente, los materiales que predominan corresponden a arenisca, arcillas y margas que se presentan en formaciones tipo Flysch, y arenisca masivas de carácter silíceo con intercalaciones de arcillas pizarrosas. Hay que precisar que los materiales van del Cretácico hasta el Mioceno Superior y están por lo general muy tectonizados.

En esta región se incluyen otros materiales de carácter predominantemente detríticos, que corresponden a margas, arenisca calcárea, conglomerados de edad miocena, pliocena y conglomerados (terrazas aluviales), arcillas, limos y arenas de edad cuaternaria.

Dentro de la denominada Región III, los materiales que comprenden las distintas zonas objeto de estudio están a su vez incluidas en una subdivisión denominada Área, en las que se tiene presente criterios de tipo litológico, dentro de un contexto geotécnico. Así pues, el área que define la zona es la denominada como Área III, que litológicamente está constituida por materiales de carácter detrítico, conglomerados, arenisca calcáreas, arenas y margas.

La morfología corresponde a colinas onduladas, pendientes suaves y laderas tendidas.

La capacidad portante de estos materiales es de baja a media, los asientos serán de magnitud media. Apoyándose en la discordancia erosiva angular del flysch, aparece una serie fundamentalmente muy extendida en la zona. La base transgresiva es una formación conglomerática basta, con cantos y bloques con matriz arcillo arenosa.

2.4 Usos, edificaciones existentes

Los terrenos son actualmente improductivos, estando los suelos sin uso alguno, una vez que fue desapareciendo el uso agrícola.

Las únicas instalaciones existentes son los antiguos corrales de ganado, formados por cercados de mamposterías de piedras, construidos por los antiguos propietarios de la finca, que estaban a cargo de la explotación ganadera fundamentalmente de ganado bovino.

Hay dicho cercado sirve a algunos propietarios de caballos como lugar de reposo para estos animales, que tiene a su alcance pasto gratuito.

No existen edificaciones de interés arquitectónico dentro del sector, permaneciendo actualmente de forma arbitraria algunos cercados de alambrada que sirven de límite entre la ciudad y el campo.

VISADO
A LOS EFECTOS ADMINISTRATIVOS

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
2803080060307



2.5 Infraestructura existente

Red viaria

Los terrenos se apoyan fundamentalmente en la Glorieta existente en el enlace de la carretera nacional N-340 con el ramal de acceso al Puerto de Algeciras, en el P.K. 102+400, estando parte de los taludes de dicha infraestructura dentro del sector.

El acceso a la finca por el Este se materializa a través de la Bda. De la Juliana, por el camino de servicio perteneciente al canal existente, que forma parte de la red municipal de saneamiento, que atraviesa el sector por su mitad Norte en dirección Oeste-Este. Por el Sur el acceso es a través de la unidad 5.U.E.8 "Soto Rebolo", la cual se encuentra en avanzado estado de urbanización y edificación. El viario principal (Sistema General de la red viaria) se encuentra actualmente en ejecución y su prolongación a través, de nuestro sector, supondrá la futura conexión con la glorieta antes mencionada.

Los accesos por el Oeste son inexistentes dada que la dificultad topográfica no provocado que la finca sea actualmente prácticamente inaccesible desde por esta orientación.

Abastecimiento de Agua

En dirección Oeste- Este atraviesa la finca una red de abastecimiento de agua de fibrocemento sanitario de diámetro 300 mm. Esta tubería de abastecimiento proviene de la barriada de Los Pastores y conduce el agua hasta la Bda. De la Juliana, pasando por nuestro sector.



Sanearamiento

El sector se encuentra atravesado por su mitad norte por el canal de aguas pluviales y doble canal de aguas residuales, que atraviesa el sector de Oeste a Este hasta atravesar la Bda. de la Juliana y desembocar los colectores de residuales a la estación de bombeo de El Saladillo y el colector de pluviales hasta las aguas de la Bahía de Algeciras, en la dársena de El Saladillo.

La sección de esta galería es rectangular, con un ancho de 4,00 metros y 1,50 m. de altura. Esta canalización central está cubierta con una losa de hormigón armado y sirve para la canalización de las aguas pluviales. A ambos lados del canal tiene adosados dos colectores de hormigón de sección rectangular que sirven para conducir las aguas residuales y tienen una sección de 1,00 m. de ancho por 1,20 m. de altura.

El estado de conservación es bueno y la sección de los colectores es adecuada para absorber los consumos del sector, ya que cuenta con capacidad suficiente para garantizar la conexión de las redes del sector sin provocar problemas en el servicio. De aquí que se propone mantener los colectores existentes.

Energía eléctrica

VISADO

En el perímetro del sector existen centros de transformación situados en la Urbanización Soto Rebolo (Unidad de ejecución 5.U.E.8), los cuales se conectarán a los futuros centros de transformación de nuestro sector. La energía existente en la zona proviene de la Subestación Los Pastores, situada a unos 500 m. del sector, junto a la intersección de la carretera de Los Yankees con la N-340 en el cruce de Los Pastores.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

2803080060507

Existe actualmente una nueva línea de media tensión, actualmente en construcción que abastecerá a la Urbanización Soto Rebolo. Ahora bien la demanda de energía eléctrica que se propone deberá ser estudiada con la traída de una nueva línea que garantice el servicio. Se reservará suelo destinado a centros de transformación, que tomarán la energía de esta nueva línea de media tensión.

2.6 Estructura de la propiedad

Los propietarios incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución delimitada en el Plan General, y sus respectivas superficies registrales son las siguientes:

- BAHÍA TULUS, S.L. 75.270,00 m2

También debe tenerse en cuenta el dominio público incluido en el sector por el talud de la carretera nacional.

- Carreteras del Estado (dominio público N-340) 915,00 m2

TOTAL AMBITO (Superficie real) 76.185,00 M2

Actúa como único propietario del sector BAHÍA TULUS, S.L., en el que existe la siguiente afección por servidumbres legalmente establecidas:

- Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar (Servidumbre del canal) 1.445 m2



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**
INSTRUMENTO REGISTRO
Nº 105/2014

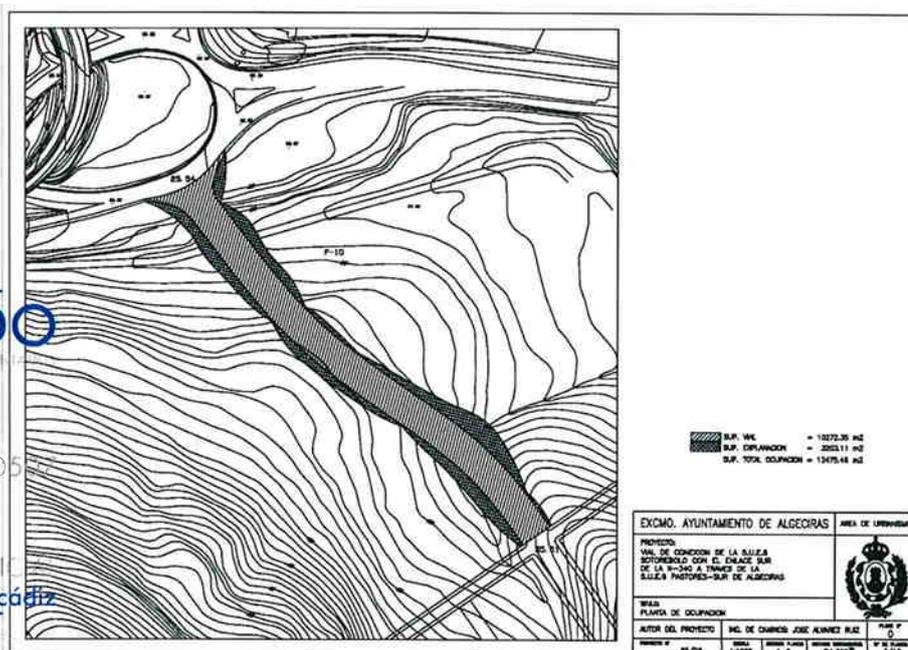
3. ANTECEDENTES

Los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur" pertenecían antiguamente al Plan Parcial de "San García". En dicho Plan Parcial se identifica la parcela R-10, próxima a la Glorieta de la N-340, sobre la cual se localizaba el diez por ciento del aprovechamiento medio correspondiente al Plan Parcial de San García. Posteriormente se firmó un convenio urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras por el cual se permutaban estos aprovechamientos urbanísticos por los correspondientes a La Arrejanosa.

En dicho convenio se especifica que el coste del sistema general viario (Conexión de la Avda. 28 de Febrero con la N-340), eje fundamental del antiguo Plan Parcial de San García, sería a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras.

Posteriormente, (abril de 2002) una vez aprobado el nuevo Plan General, se redacta por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento, "el Proyecto de Urbanización de Conexión de la Unidad de Ejecución 5.U.E.8- SotoRebollo con cruce de Los Pastores de la 5.U.E.9 Los Pastores", con intención de adelantar la ejecución del sistema general de la red viaria y de esta manera ejecutar una infraestructura de comunicaciones fuertemente demandada por todos los sectores sociales de la ciudad.

Se obtiene, incluso, la autorización del Ministerio de Fomento para la conexión con la Glorieta de la N-340 en el P.K. 102+400 M.D. por resolución de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental con sede en Sevilla de fecha 10 de Noviembre de 2003 (Expte. 88/03), en base al proyecto redactado por el I.C.C.P. Municipal.



VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTALES

28030800605

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

Debido a que no se disponía de forma inmediata de los terrenos, el proyecto no se ejecuta. Se propone por la propiedad diversas alternativas al Ayuntamiento para que sea posible la ejecución de las obras, pero estas no se llevarán a cabo pese a las negociaciones estaban muy avanzadas para la materialización de las obras.

Ya a principios de 2004 es cuando se producen los primeros estudios previos al Plan Especial, que culminarán con un Avance de dicho Plan Especial en noviembre de 2004, donde se analizan diversas alternativas a la ordenación.

Estos avances y estudios previos no se presentan oficialmente en el Ayuntamiento, pero sirven como documentos de trabajo con los servicios técnicos municipales (planeamiento) y con los distintos servicios y organismos implicados (Emalgesa, C.H.S. hoy Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar, Sevillana-Endesa y Carreteras del Estado). Asimismo se lleva a cabo la coordinación de la ordenación, con los terrenos de la unidad de ejecución 2.P.E.11 "Acceso Sur" manteniendo diversas reuniones con el equipo redactor del Plan Especial de dicho sector.



VISADO
 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de **cádiz**
ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

3.1 De planeamiento

EL PGOU DE ALGECIRAS

El presente documento formula el Plan Especial para la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur", en desarrollo de las previsiones del PGMO de Algeciras, el cual fue aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 11 Julio de 2001, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras (PGMO), publicándose dicha resolución y las Normas Urbanísticas en el B.O.P. nº 231 de 4 de Octubre de 2001. Posteriormente fue aprobado por el Ayuntamiento-Pleno el Texto Refundido, ratificando las determinaciones urbanísticas para este sector.

LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Propone la ordenación del conjunto del sector mediante la articulación del eje estructurante que supone la prolongación del vial de Soto Rebolo hasta la conexión con la Glorieta de la N-340 en el P.K. 102+400 M.D. Por otro lado localiza los espacios libres públicos en el entorno de la conexión del viario principal con la glorieta de la N-340 y en la margen derecha de la futura remodelación de la carretera nacional, junto al lindero Oeste del sector. Asimismo, establece la conexión viaria, a menor rango, con la unidad de ejecución de Acceso Sur (2.P.E.11) con un viario que proviene desde las proximidades de la Subestación eléctrica, junto a la carretera de Los Yankees.

- Determinaciones urbanísticas del Área sujeta a PERI

Las determinaciones urbanísticas establecidas por el PGMO, que deben ser desarrolladas por el presente Plan Especial, son las siguientes:

- Superficie ámbito (según topográfico): 76.185,00 m²
- Superficie a efectos de edificabilidad: 75.142,00 m²

· La unidad de ejecución objeto de la actuación se ubica en un suelo clasificado como urbanizable transitorio (s/ Resolución de la C.O.P.T. de 11/07/2001) con una superficie de 75.142 m²., y con las siguientes determinaciones urbanísticas:

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2803080060507

- Aprovechamiento tipo: 0.35 UA/m².
- Nº máximo de viviendas: 200.
- Coefficiente de edificabilidad: 0.35 m²/m².
- Máxima edificabilidad: 26.299 m².
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Coefficiente de Homogeneización: 1.

COLEGIO OFICIAL

arquitectos

Zona de ordenanza: Residencial mixto Unifamiliar en Hilera y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta.

Las tipologías aplicables al sector de acuerdo con lo dispuesto en el Plan, son las definidas en las Normas, es decir:

- Vivienda Unifamiliar aislada
- Vivienda Unifamiliar pareada
- Vivienda Unifamiliar adosada o en hilera
- Colectiva en bloque horizontal
- Colectiva en bloque vertical
- Colectiva en bloque aislado

(Para la tipología de bloque horizontal se establece una proporción de 1 vivienda/120 m² de suelo, de acuerdo con las determinaciones complementarias de la ficha de planeamiento).

Las condiciones de edificación (retranqueos, ocupación y alturas) serán las fijadas por el Plan Especial, para todas las tipologías. Las condiciones de parcela y frente mínimo son las fijadas por el PGMO.

· Condiciones de ordenación: Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los espacios libres públicos con un mínimo de 6.604 m², resultando un suelo neto edificable de 55.130 m². Las cesiones correspondientes al aprovechamiento medio se encuentran ya efectuadas.

· Aparcamientos: Se dispondrá, anejo a la red viaria un mínimo del 50% del total de plazas de aparcamientos públicos, a razón de 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable, tal y como establece el art. 17.1.2º a) de la LOUA, que establece:

a) En suelo con uso característico residencial, además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

En nuestro caso se dispondrán entre (26.299/100 =) 263 plazas máximas, y (263 x 0.5=) 132 plazas mínimas de aparcamiento público, en la red viaria.

. Determinaciones complementarias: Aplicación del artículo 24.5 de las NNUU, es decir:

" La ordenación pormenorizada contenida en los planos del presente Plan para los ámbitos en los que expresamente se prevea su desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior tendrán el carácter de indicativa, debiendo dicho Plan Especial desarrollar los objetivos establecidos para cada uno de ellos, respetar el uso global, el aprovechamiento urbanístico total, la edificabilidad máxima y las superficies de dotaciones y espacios libres de uso público, que se consideren mínimas."

VISADO

ALCALDIA DE ALGECIRAS

. Condiciones de uso: Son las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 5ª de las NNUU, es decir:

28030810460507
 Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, Título VI. Condiciones Generales de Uso e Higiene, con la particularidad de que en los usos no residenciales permitidos las dotaciones de aparcamiento deben resolverse en el interior de la parcela, sin que sea posible computar las dotaciones existentes en el viario.

COLECCIÓN DE PLANOS
 arquitectos de la ciudad

arquitectos de la ciudad

- 2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:
- B. Actividades económicas servicios privados
 - B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.
 - B3. Hostelería, excepto B.3.XI.
 - B4. Oficinas.
 - B5. Comercio.
- D. Equipamientos y servicio públicos. Excepto D6
- E. Espacios libres.
- F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

Ficha de planeamiento del PGMO:

ZONA DE ORDENANZA								
Residencial Mixta Unifamiliar en Hileras y Colectiva en Bloque Horizontal en Manzana Compacta								
UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.U.E.9 PASTORES.								
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,35 UA/m ²								
SUPERFICIE DE LA U.E.: 75.142 m ²			MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 26.299 m ²					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 200			SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,35 m ² /m ²			COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1					
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M ²)	FRENTE MÍNIMO (M.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislado	400	15	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	
	Paredada	240	12	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	
	Hileras	120	6	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	
COLECTIVA	Bloque Vertical	400	15	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	
	Bloque Aisl.	400	15	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	
	Bloque Horiz.	400	20	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Ablerta			1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	
	Cerrada			1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	1/ P.E.	
MORFOLOGÍA		Manzana Compacta, Cerrada, Abierta y Manzana con Edificación Aislada.						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN								
Suelo No Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínimo Cesión Aprovechamiento			
	Pública	Privada	Pública	Privada				
55.130	6.604				cesiones ya efectuadas			
PROGRAMACIÓN				OBJETIVOS				
PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL	Asegurar la coherencia y la continuidad de las infraestructuras viarias con el P.E. de la SUBE.					
PLAN ESPECIAL	11	11						
PROYECTO URBANIZACIÓN	12	12						
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	11	11						
CONDICIONES DE USO				DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS				
<ul style="list-style-type: none"> • Los regulados en el Título X, Capítulo I, Sección 5ª de las Normas Urbanísticas. 				Aplicación del Artículo 24.5 de las Normas Urbanísticas. Para la tipología B ² se establece una proporción de 1 vivienda/120 m ² suelo.				

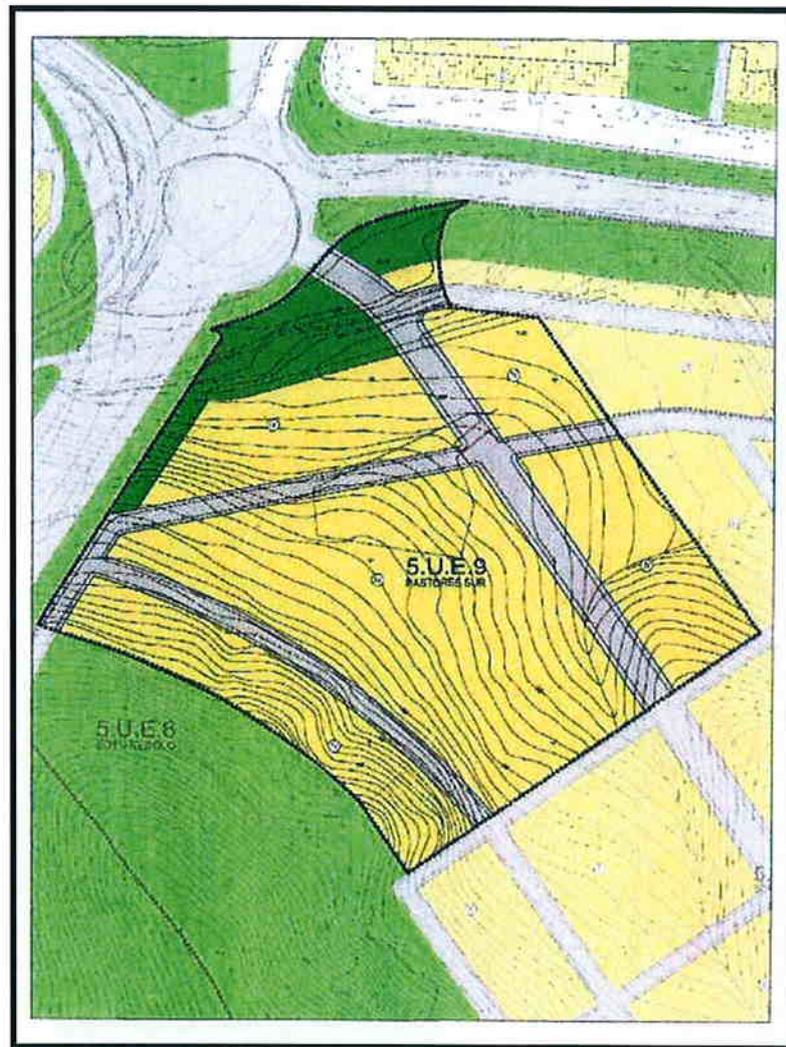


2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

Plano de ordenación del PGMO:



VISADO
A LOS EFECTOS REGAMENARIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**
Instituto de Arquitectos de Cádiz

3.2 Actuaciones realizadas en el **Ámbito**.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

La ordenación propuesta, no está sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo a lo previsto en la Ley 7/1994, así como al Reglamento que lo desarrolla, al no suponer modificaciones en la clasificación del Suelo. Debe tenerse en cuenta que el PGMO aprobado definitivamente, que incluye este suelo, fue sometido en su tramitación, a la Evaluación de Impacto Ambiental, produciéndose Declaración de Impacto Ambiental viable y favorable antes de su aprobación definitiva.

No obstante, se incorpora a este documento de Plan Especial, las medidas correctoras que suponen una mejora del medio ambiente urbano, de acuerdo con los criterios del PGMO.

Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento

Medidas correctoras de impactos

Se enumeran las distintas medidas correctoras, con la intención de paliar sobre todo los efectos negativos de la ejecución de las obras de urbanización y edificación. Así como de las posibles actividades económicas que se implanten.

Medidas correctoras de impactos sobre atmósfera

Se prevé la aplicación de la medida correctora consistente en el riego periódico del viario, no asfaltado sobre el que se produce el trasiego de vehículos, con el objeto de minimizar las emisiones de polvo que produce esta actividad.

Ante la previsible contaminación atmosférica por vertido de las actividades que se instalen, se les exigirá el cumplimiento de su normativa específica.

Medidas correctoras de impactos sobre suelo

Para paliar los impactos negativos sobre el suelo se prevén dos tipos de medidas correctoras:

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

-Mantenimiento de zonas verdes.

-Mantenimiento de las áreas de circulación de vehículos y peatonales.

2803080060507

Medidas correctoras de impactos sobre las aguas subterráneas

Para garantizar la no afección al acuífero se prohibirá la apertura de pozos que fuese su uso y potencial.

COLECCIÓN DE
arquitectura
arquitectos

Con ello se considera improbable el afloramiento o contaminación del acuífero.

Medidas correctoras de impactos sobre la vegetación.

Las medidas correctoras descritas, para los impactos sobre el suelo tienen también sus efectos sobre la vegetación.

Se estudiará adecuadamente en el Proyecto de Urbanización la arboleda a plantar en las zonas verdes y embellecimiento de las vías rodadas, conforme al tipo que se propone en este Plan Especial. Se dispondrá la arboleda necesaria en las vías públicas conforme a lo indicado en los planos de ordenación.

Medidas correctoras de impactos sobre la fauna

No se prevé medidas de impacto sobre la fauna, por no tratarse de un suelo rústico.

Medidas de control y seguimiento

Con el fin de garantizar el cumplimiento de las medidas correctoras programadas con el objeto de paliar o minimizar los impactos negativos que previsiblemente puedan generar la modificación proyectada, se exponen las medidas de Vigilancia Ambiental, que consistirán básicamente en:

- Control urbanístico con aplicación del reglamento de Disciplina Urbanística
- Mantenimiento de las zonas verdes.
- Mantenimiento de las infraestructuras básicas, principalmente de las redes de saneamiento.
- Exigencia a las actividades de las medidas correctoras impuestas en sus licencias.

Estas medidas deben ser ejecutadas de una manera precisa y real, que permita la eliminación de posibles incidencias ambientales negativas en el desarrollo urbanístico.

Las medidas correctoras que se proponen son las siguientes:

VISADO

El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización, deberán contemplar las determinaciones urbanísticas y medidas ambientales que así se recogen en el presente documento de planeamiento.

2803080060507

2.- El planeamiento de desarrollo y los Proyectos de Urbanización, deberán contemplar el tratamiento de fachadas a los nuevos bordes urbanos, así como establecer el sistema de recogida de los residuos sólidos urbanos, incluyendo la previsión de zonas destinadas a la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.

3.- El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento, quedan sujetas a los actos de disciplina o/y al control por las ordenanzas municipales de las diferentes actividades a desarrollar. Así mismo se observará el cumplimiento de los niveles de ruidos y vibraciones que establece el Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por lo que se aprueba el Reglamento de calidad del Aire.

En este sentido, las ordenanzas municipales deberán adaptarse al modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente, contra ruido y vibraciones aprobado por Orden de 3 de septiembre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente.

Prospección arqueológica superficial

Sobre los terrenos no es necesario realizar una prospección arqueológica, ya que no se detectaron vestigios arqueológicos, que en principio, condicionen el desarrollo y ejecución del Plan Especial.

Avance de la revisión del PGOU.

En la actualidad se encuentra en proceso de contratación la redacción de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, no siendo previsible que dicha revisión alcance a estos suelos, dado que se cumplirán los plazos previstos en el vigente PGMO.

La nueva imagen de la ciudad

A lo largo del tiempo, ha existido un proceso de urbanización expansivo de los terrenos de la Urbanización San García. No obstante ha sido con los suelos limítrofes, con la urbanización Soto Rebolo, cuando el proceso de crecimiento ha estado próximo a su colmatación. Esto ha traído consigo unas débiles estructuras urbanas que no contribuyen a la formalización de la ciudad.

De los objetivos previstos en el mismo, se deduce la enorme importancia que tiene el desarrollo del área, para la articulación de la imagen de la nueva ciudad, que se proyecta.

Se pretende conformar la nueva fachada sur de la ciudad, conforme a criterios más contemporáneos, en torno a una sucesión de grandes espacios públicos que, junto a la unidad de ejecución 2.P.E.11 "Acceso Sur", ayudarán a cualificar la ciudad, con una imagen más acorde con los nuevos tiempos.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
C/Alfonso de Ercilla, 10
11001 Cádiz

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS

De los antecedentes descritos anteriormente, habiendo sido analizados los determinantes y necesidades, las condiciones topográficas y de soleamiento y los objetivos establecidos en el PGMO, se propone para su desarrollo la ordenación urbanística reflejada en los planos del presente Plan Especial, desarrollada de acuerdo con las premisas que se exponen a continuación:

En relación con la estructura urbana en la que se inserta:

- Se ha de hacer referencia especial a la posición de los terrenos en relación a la ciudad, y la función que debe desarrollar como imagen de la nueva ciudad, y su desarrollo hacia el Sur, creando un nuevo acceso que se convertirá en el eje principal de toda la zona.
- Se plantea la solución de continuidad, entre los distintos bordes de la trama urbana. De tal manera que se soluciona la relación Norte-Sur mediante la introducción del viario en este sentido (sistema general de la red viaria), así como la introducción de un gran eje central que conecte la carretera de Los Yankees con La Juliana, a través de esta unidad y la 2.P.E.11.

En relación con los antecedentes:

- Desarrollar la ordenación de acuerdo con las previsiones del PGMO de Algeciras, de forma que la imagen final resulte necesariamente coherente y urbanísticamente unitaria.
- Tener en cuenta las recomendaciones del estudio de Impacto medioambiental, vinculado al trámite del PGMO, en cuanto a la implantación de las zonas verdes y su integración en la estructura urbana existente.

En relación con la ordenación propuesta:

- Diseñar la implantación de las parcelas residenciales para obtener las mejores condiciones de soleamiento y orientación, conformando una unidad con las condiciones del nuevo viario.
- Prever los espacios libres públicos necesarios, que como mínimo será el establecido en el PGMO.

VISADO

A DIFERENCIAR

Proponer un sistema viario, tanto rodado como peatonal, que permita así mismo integrar el desarrollo urbanístico del área en su entorno, pero de tal manera que su coste sea asumible por el aprovechamiento establecido para la Unidad.

2803080060307

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y PROCEDENCIA

5.1. Alternativas de Ordenación

Durante la fase de redacción del Plan Especial se han ido planteando distintas alternativas para formalizar la ordenación definitiva. Siempre teniendo en cuenta los objetivos del PGMO. (Asegurar la coherencia y la continuidad de las infraestructuras viarias con el Plan Especial de la 5.U.E.8 "Soto Rebolo").

5.2. Descripción

Todo el desarrollo de los criterios antes expuestos se formaliza en el plano de zonificación, y en la propuesta final del plano de ordenación, formalizándose según los siguientes conceptos:

La continuidad de un gran eje que se desarrolla desde la Avenida 28 de Febrero hasta la Glorieta de El Saladillo, que sirve como elemento articulador y organizador de todo el conjunto, considerado como sistema general.

De esta manera se soluciona la relación Norte-Sur, confluyendo con el viario Oeste-Este, en una glorieta interior al sector, que resuelve tanto el conflicto viario como la transición espacial hacia la carretera nacional.

Creación de nuevas fachadas, por lo tanto hacia estos viales, al objeto de crear frentes cualificados, aunque no continuos al viario.

Disposición de los espacios libres públicos en la zona norte del sector, tal y como dispone el PGMO., prolongándose por el límite Oeste del sector, hasta el sur del mismo.

Agrupación de las zonas residenciales en la mitad sur del ámbito, situando los usos terciarios (actividades económicas) más al Norte, y en contacto próximo con el acceso sur de la ciudad.

Asignación de alturas de edificación necesarias para dar cabida al aprovechamiento asignado, teniendo en cuenta los usos y edificios existentes.

5.3. Procedencia de la formulación

La posibilidad para la formulación y aprobación de Planes Especiales, se recoge en el artículo 14.1 c) y 14.2 a) de la ley 7/2000 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de desarrollar determinaciones de los Planes Generales.

En el presente caso la redacción del Plan Especial corresponde a la iniciativa privada, por lo que el documento se elevará a la Administración actuante, el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras para su tramitación y aprobación.

VISADO
A LOS EFECTOS DE LA LEY 7/2000

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

Su contenido documental viene regulado en el artículo 19, estructurado en: Memoria, Normas Urbanísticas y Planos y demás documentación grafica. Al ser un plan de iniciativa particular deberá contener identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica. Las normas contendrán las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio del objeto y finalidades del instrumento de planeamiento.

En el art. 14.4 se establece que los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen

En ningún caso el Plan Especial puede sustituir al Plan General en su función de instrumento de ordenación integral del territorio. Desarrollan y complementan las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa, por lo que no podrá clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

El presente Plan Especial desarrolla determinaciones establecidas en el PGMO, ajustándose a las mismas. En los apartados correspondientes se justifica su viabilidad técnica y económica, habiéndose incluido el contenido necesario para establecer la ordenación detallada de un área sujeta a una operación de reforma interior. En consecuencia resulta totalmente procedente su formulación.

6. SINTESIS DE LA ORDENACIÓN Y CUADROS DE CARACTERISTICAS.

·Zonificación

La ordenación propuesta en el presente documento tiene la siguiente distribución zonal con sus correspondientes superficies:

Residencial Colectiva.....	27.373,00 m2
Actividades económicas.....	18.392,00 m2
Espacio Libre Público	7.324,00 m2
Sistema General Viario (Dominio Público).....	915,00 m2
Sistema de Infraestructura (Canal).....	1.445,00 m2
Viario	20.568,00 m2
Sistema local de infraestructura (C.T.).....	168,00 m2

VISADO
A LOS EFECTOS REGAMENARIOS

2803080060507

TOTAL 76.185,00 m2

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

· **Cumplimiento dotaciones establecidas por el PGMO**

	PGMO	P.E.
Espacios Libres Públicos	6.604,00 m ²	7.324 m ²
Suelo Neto Edificable	55.130,00 m ²	45.765 m ²

Tal y como se puede comprobar, la superficie de los espacios libres públicos es mayor que el previsto en el planeamiento general.

Sin embargo la extensión de suelo neto edificable es menor que el previsto en el Plan General y ello es debido a las infraestructuras existentes y proyectadas, ya que se ha aumentado el suelo destinado a viario público, puesto que era preciso resolver funcionalmente la red viaria proyectada, así como dotar de aparcamientos públicos y acceso público a las manzanas edificables diseñadas. Para ello se ha proyectado una glorieta, al objeto no solo de resolver la intersección sino de resolver el acceso adecuadamente al sector 2.P.E.11. También debe tenerse en cuenta que se ha aumentado la superficie de los espacios libres públicos, respecto al previsto por el PGMO.

De esta forma se consigue mejorar las condiciones espaciales del ámbito, con una idónea disposición de las piezas edificatorias, formalizando un gran espacio libre en la entrada del sector.

Esto nos lleva a respetar las alturas establecidas en el Plan, con una altura máxima de cuatro plantas.

· **Aprovechamiento edificatorio**

El aprovechamiento total asignado al Área asciende a 26.299 m². De acuerdo con las condiciones de ordenación de este Plan Especial se disponen 20.999 m² para uso residencial, y 5.300 m² a actividades económicas, aunque se plantea la posibilidad de compatibilizarlo con otros usos, siempre en el ámbito de las competencias de los Planes Especiales, en el establecimiento de las determinaciones propias en desarrollo del Planeamiento General y de acuerdo con lo dispuesto con las condiciones de uso reguladas en el Título X, Capítulo II, sección 5ª de las NNUU del PGMO.

VISADO

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

· Asignación del aprovechamiento

En el cuadro anexo se adjunta cuadro de características de la ordenación urbanística, en el que se detallan las determinaciones de cada una de las manzanas o parcelas definidas en la ordenación.

La asignación de los aprovechamientos correspondientes a cada una de las manzanas, de acuerdo con la ordenación proyectada, es la siguiente:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 5.U.E.9

MANZANA	SUPERF.	TME	e = m ² / m ²	TIPOLOGÍA	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
BV1	9740	7559	0,776	Resid. Colect.Bloque	IV	72
BV2	8566	6720	0,784	Resid. Colect.Bloque	IV	64
BV3	9067	6720	0,741	Resid. Colect.Bloque	IV	64
TE1	5826	1800	0,309	Activid. Económicas	II	
TE2	4068	1500	0,369	Activid. Económicas	IV	
TE3	8498	2000	0,235	Activid. Económicas	IV	
ZV1	4404			Espacio Libre Público		
ZV2	754			Espacio Libre Público		
ZV3	731			Espacio Libre Público		
ZV4	1435			Espacio Libre Público		
S.Infraestr.	1445			Canal de saneamiento		
S.G.V.	915			Dominio Público Carreteras		
Viales	20568			Red Viaria		
S.Local Inf.	168			Centros de Transformación		

Resumen:

Suelo Neto Edificable 45.765 m²

Total Espacios Libres Públicos 7.324 m²

VISADO
A LOS EFECTOS REGAMENTARIOS

TOTAL SUP 9 Suelo: 76.185 TME:26.299 e=0,345 máximo viviendas= 200

TME = Techo máximo edificable (m²)

e = Índice de edificabilidad (m²/m²s)

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
C/ALFONSO X el Magnífico, 11
11001 CÁDIZ (Cádiz)

· Plazas de aparcamiento

Al aire libre, en el viario, se disponen 235 plazas de aparcamiento público, cumpliéndose el Standard mínimo establecido en la LOUA (entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso), y se prevé la creación, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento y 1 plaza más por cada 100 m² de local destinado a usos terciarios (actividades económicas y equipamientos y servicios públicos), en el interior de cada manzana.

La dotación de aparcamiento público está comprendida entre los parámetros establecidos en la LOUA, cumpliéndose esta con la disposición de 50% mínimo de plazas de garaje en el exterior en relación al número de viviendas, y de una plaza cada 100 metros de uso terciario.

Las plazas privadas se dispondrán en el interior de las manzanas o parcelas edificables en superficie o bajo la rasante del terreno, en aparcamiento público subterráneo o privado, bien en edificio exclusivo o asociados a la edificación.

7. INFRAESTRUCTURA.

7.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE:

Introducción.

La red de distribución de agua potable, tiene como finalidad la de garantizar que en todos los puntos de la misma exista el caudal preciso, la presión suficiente y la calidad del agua requerida, evitado cualquier posible contaminación desde su recogida en el punto de toma, hasta el punto de consumo.

En la actualidad el consumo está asegurado en toda la zona con la infraestructura existente. Ahora bien la incorporación de las dos unidades, tanto la 5.U.E.9 como la 2.P.E.11, "Acceso Sur", a la demanda de este servicio hace necesario la reestructuración de toda la red.

En nuestro caso debemos partir de la tubería de abastecimiento de agua de diámetro 300 mm. de fibrocemento sanitario que cruza nuestro sector desde el oeste, según determinaciones de Emalgesa. Dicha tubería será sustituida por otra de nuevas características para el abastecimiento de toda la zona, hasta llegar a la unidad de ejecución "Acceso Sur" junto a la Bda. De La

Juliana
2803080060507

Además será necesario conectar nuestra nueva red a la existente en la Bda. Del Saladillo, que discurre justo al otro lado de la carretera nacional CN-340 de manera que la red quede mallada.

arquitectos de cádiz

El cruce de la carretera se efectuará mediante penetración mecánica subterránea (topo), para no interrumpir el tráfico rodado, y se solicitará la autorización preceptiva al Ministerio de Fomento.

Con esta nueva red se considera suficientemente garantizado el abastecimiento para abastecer a toda la zona.

Material a utilizar.

El material a emplear en la red será tubería de fundición dúctil de la clase K9.

Los diámetros normalizados a utilizar en las tuberías son los siguientes: 50, 60, 70, 80, 100, 125, 150, 200, 250, 300, 400, 500, 600, 700, y 800 mm.

Las juntas que se prevén son:

Junta elástica flexible para uniones de tuberías.
Unión con bridas para piezas accesorias.

Caudales.

El consumo se fija en 400 litros por habitante y día, siendo la proporción por cada vivienda de 4 habitantes.

Para el uso distinto al de residencial, se le asigna los siguientes consumos de cálculo:

Actividades económicas: (1 hab. cada 10 m² de techo):
200 l/s/hab. día.
Riego de zonas verdes: 5 l/m². día.
Riego de zonas libres: 1,5 l/m². día.
Riego de viales: 1,5 l/m². día.
Dotación para infraestructura: 0,2 l/s. día.

Con estos caudales se obtienen los consumos de cada manzana, necesarios para llevar a cabo el cálculo de la red.

Velocidades en las conducciones.

Se adoptan como velocidades recomendables las siguientes:

$V_{min.} = 0,5 \text{ m/s}$
 $V_{max.} = 5,0 \text{ m/s}$

Presiones de consumo.

Presiones máximas: 8 atm
Presiones mínimas: 25 m.c.a.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CÁDIZ

Diámetro mínimo.

Se establece, para las redes generales, como diámetro mínimo el de 100 mm, para tuberías de abastecimiento de fundición dúctil y 110 mm. en polietileno.

Predimensionado de la red.

El predimensionado de la red se define en la documentación grafica adjunta.

7.2. HIDROLOGÍA Y DRENAJE:

Introducción.

Se plantea la recogida de aguas pluviales mediante un sistema de drenaje transversal y longitudinal, que transcurrirá por los viales de la urbanización.

En la actualidad la red de drenaje está canalizada por el punto más bajo del terreno mediante el canal de hormigón existente, construido en su día por la Administración, cuyas características se han descrito en la memoria informativa. Dicho canal, con capacidad suficiente, será el colector donde se acometa la red de pluviales de la urbanización. La sección de esta galería es rectangular, con un ancho de 4,00 metros y 1,50 m. de altura. Esta canalización central está cubierta con una losa de hormigón armado y sirve para la canalización de las aguas pluviales. A ambos lados del canal tiene adosados dos colectores de hormigón de sección rectangular que sirven para conducir las aguas residuales y tienen una sección de 1,00 m. de ancho por 1,20 m. de altura.

La introducción de la red con las secciones señaladas en la documentación grafica, hace solucionar el problema, de tal manera que toda la superficie a urbanizar se recoge en un colector que transcurre bajo el viario principal hasta llegar al colector general, situado al Norte del sector.

Para ellos se debe partir del estudio de las diferentes áreas vertientes, que afectan al Sector, y considerando que las cuencas perimetrales están bien drenadas por las redes de drenaje.

Se debe determinar la precipitación de referencia, que nos posibilite calcular los caudales a conducir.

Se debe plantear la red de aguas pluviales, considerando la precipitación correspondiente a un periodo de retorno de 25 años.

2803080060507

Material a utilizar.

Los materiales a emplear en conductos y elementos complementarios de la red de saneamiento, deben ser capaces de soportar los esfuerzos a los que van a ser sometidos durante su almacenamiento,

transporte, acopio en obra, montaje, y durante su funcionamiento. Para ello deben poseer una serie de características.

En este caso el material a emplear para los tubos de las distintas conducciones es el PVC, (Policloruro de Vinilo), del tipo Sanecor, color teja.

La vida útil estimada de las tuberías se calcula en 50 años, aunque nos ofrece una buena proyección de futuro.

Los diámetros de la serie normalizada para tubos de PVC, son 110, 125, 160, 200, 250, 315, 400, 500, y 630 mm.

Para la junta de unión de las tuberías de PVC, se empleará junta elásticas labiadas.

Datos pluviométricos.

Se debe tomar los datos de las estaciones pluviométricas de la zona, que se consideren la más representativa.

Precipitación de cálculo.

Tomando como referencia las precipitaciones correspondientes a los periodos de retorno mínimos, los valores son los siguientes:

Periodo de retorno	25 años	50 años	100 años	500 años
P, max en 24 h	162	187	202	248

Caudales y cuencas.

Se identifican un total de 2 cuencas distintas, considerando un caudal de 20 m³/s y km, con un resultado aproximado para la cuenca 1 entre 0,87-1,35, y para la cuenca 2 entre 1,06-1,65 m³/s.

Predimensionado.

Las velocidades aconsejables oscilan entre 0,3 m/s y 5 m/s.



El diámetro mínimo debe ser de 400 mm., de acuerdo con las recomendaciones de Emalgesa.

280366900567

Los diámetros de los tubos a emplear oscilan entre 400 mm y 600 mm. Como normal general, el diámetro 400 mm., se emplea en las redes transversales y el diámetro 600 mm. en la red longitudinal.



7.3. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:

Introducción.

El trazado en planta de la red prevista, que se detalla en planos de proyecto, discurre bajo calzada o acerado, evitando los espacios libres, dejando el suficiente margen de separación entre unos usos y otros.

En la actualidad el vertido está asegurado en toda la zona con la infraestructura existente, ya que junto al canal de pluviales, existen dos colectores a ambos lados del mismo, de las mismas características constructivas. La incorporación de las dos unidades, la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur" como la 2.P.E.11 "Acceso Sur", a la demanda de este servicio, hará necesario el estudio de toda la red en su conjunto. Se plantea, por tanto la nueva red, con estas premisas, con las secciones de referencia, que se detallan en la documentación gráfica.

Material a utilizar.

Los materiales a emplear en conductos y elementos complementarios de la red de saneamiento, deben ser capaces de soportar los esfuerzos a los que van a ser sometidos durante su almacenamiento, transporte, acopio en obra, montaje, y durante su funcionamiento. Para ello deben poseer una serie de características.

En este caso el material a emplear para los tubos de las distintas conducciones es el PVC, (Policloruro de Vinilo), tipo Sanecor, color teja.

La vida útil estimada de las tuberías se calcula en 50 años, lo que nos garantiza una buena proyección de futuro.

Los diámetros de la serie normalizada para tubos de PVC, son 110, 125, 160, 200, 250, 315, 400, 500, y 630 mm.

Para la junta de unión de las tuberías de PVC, se empleará junta elásticas labiadas.

Hipótesis de cálculo.

Son necesarios una serie de datos previos, que son los que en definitiva el comportamiento de la misma.

Caudales:

El caudal de aguas residuales que circula por la red de saneamiento de aguas residuales, es función de las necesidades servidas con la red de abastecimiento. Este caudal es suma de los caudales de aguas domésticas y aguas de actividades económicas. En nuestro caso, no existe ninguna industria en el sector, por lo tanto el caudal total a conducir se reduce al de aguas domésticas, y aguas correspondientes a actividades económicas.

Por tanto, el caudal base de cálculo de la red de saneamiento de aguas negras, se considera de 400 litros por habitante y día.

Para el cálculo de habitantes, se considera una proporción de 4 habitantes por vivienda.

Las manzanas de uso distinto al residencial, tiene asignado los siguientes consumos de cálculo:

- Uso actividades económicas(1 hab/10 m² techo): 200 l/s/hab.día
- Dotación para infraestructura: 0,2 l/s. día.

Punto de vertido:

Como vertedero final de la red de saneamiento proyectada, se establece un pozos de registro de la red de saneamiento de aguas fecales proyectada que será del que parte la red para acometer al canal de aguas residuales que discurre paralelo al colector de aguas pluviales, descrito en la memoria informativa, el cual se establece como punto de vertido del colector de fecales proyectado, que discurre hacia la estación de bombeo de la zona.

Velocidad en las conducciones:

En lo que respecta a las velocidades aconsejables en los tramos de la red, es necesario cumplir una serie de limitaciones:

- Velocidad máxima: se establece el límite inferior de velocidad en 0,3 m/s., ya que por debajo de esta velocidad, podrían tener lugar procesos de sedimentación y estancamientos.
- La velocidad máxima se establece en 5 m/s., para evitar fenómenos de erosión y ruidos.

Diámetro mínimo:

En el cálculo de las tuberías es necesario fijar unos diámetros mínimos, que eviten que la materia sólida que pueda introducirse en ellas obstruyan éstas. Por tanto, teniendo en cuenta las recomendaciones de la empresa encargada de la explotación y mantenimiento técnico de las redes (Enmalgesa), la sección de las conducciones previstas tendrá un diámetro nominal mínimo de 315 mm, (diámetro interior 298 mm)

VISADO
ARQUITECTOS COLABORADORES

2803080060507

Cálculo de la red.

Se obtiene un predimensionado para la red de saneamiento de residuales de 315 mm. como mínimo tal y como se define en la documentación gráfica adjunta. El resto de los diámetros se ha calculado con los mismos criterios, resultando estar sobredimensionadas.

7.4. RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN:

Introducción.

La red eléctrica actual, evidentemente, se hace insuficiente para atender la demanda de energía eléctrica que se propone. Por ello se tiene que proyectar una nueva red que desde la Subestación, garantice la totalidad de la demanda que se ha de plantear, tanto para nuestro sector como para la unidad de ejecución 2.P.E. 11 "Acceso Sur".

Conducciones.

El conductor será enterrado, estando compuesto por tres conductores unipolares de Al. de 240 mm² de sección, y aislamiento de polietileno reticulado para tensión de servicio de 20 Kv, con pantalla de Cu, del tipo radial de 16 mm², siendo la cubierta exterior de PVC. La identificación del conductor y fabricante ira grabada en la cubierta.

Como regla general la sección de los conductores se elegirá en función de la capacidad para soportar la potencia de cortocircuito en el tiempo que dura la desconexión del sistema, y de la capacidad de transportar la potencia demandada, sin sufrir calentamientos indebidos, y sin superar la densidad de corriente admisible, ni caídas de tensión y potencia admisibles.

Centros de transformación.

Se prevé la necesidad de 4 centros de transformación, cuyo emplazamiento se plantea en el centro de gravedad de las cargas de las manzanas, al objeto de que su funcionalidad se optimice.

El sistema que se propone es el modular, que se basa en la combinación de piezas de hormigón prefabricado.

Estos centros deben de cumplir con el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales, subestaciones y centros de transformación, Normas Básicas de la Edificación MOPT y Normas Particulares de la compañía suministradora.

Media tensión, estimación de potencia.

Se establecerá una estimación de potencia para cada vivienda o apartamento de 9.200 w, pero sin tener en cuenta los coeficientes de simultaneidad definidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. (Consideramos el caso más desfavorable: la conversión de todas las viviendas posibles en apartamentos, es decir 300 unidades)

2803080060507

La carga para actividades económicas se establece en 120 vatios por metro cuadrado, sin el coeficiente de simultaneidad definido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

COLECCIÓN DE
arquitectos de cádiz

De ahí que se estime una potencia de:

-Viviendas o apartamentos.....	9.200 x 300 Uds=	2.760.000 w
-Terciario.....	5.300 m2 x 120 w/m2=	636.000 w
-Espacios libres públicos y privados.....		700.600 w
-Red viaria, etc.....		171.424 w

Sin aplicar los coeficientes de simultaneidad correspondientes, según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, esto suponen 4.268,02 KVA máximas necesarias.

Alumbrado Público.

Se plantea la red de alumbrado público del viario y zonas verdes, con los siguientes niveles de iluminación y uniformidad:

Acceso:	20 lux/0,40
Distribución:	15 lux/0,30
Servicios:	10 lux/0,25
Peatonales:	6 lux/0,14

Debiéndose de adaptar a las Normas Generales de Urbanización dispuestas en el Título VIII , Capítulos I y II incluidas en las NNUU del PGMO de Algeciras.

Además las redes deben de partir de los centros de transformación, de la red de baja tensión, bajo tubo de PVC de diámetro 90 mm, rígido, de interior liso, enterrados en zanjas sobre cama de arena de 10 cm. De espesor, con cobertura mínima de 0,60 m. sobre la generatriz del tubo mas elevado y bajo acera en general.

Si la red discurre bajo calzada a aparcamiento, el tubo se protege mediante hormigón en masa tipo HM-20.

Adosados a los puntos de luz, y en los cambios de dirección se construyen registros mediante arquetas para cambios de sección y dirección.

Los elementos de alumbrado están constituidos por lámparas de vapor de sodio de alta presión, de 150 y 100 w, encastrada en luminarias de metacrilato estancas, sobre columnas de altura igual a 10,00 metros de fundición o PVC.

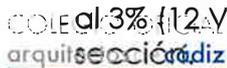
Los puntos de luz están equipados con reactancia de doble flujo accionadas mediante circuito independiente (2x6 mm2)

Los circuitos serán servidos por conductores de Cu de tipo RV para 0,6/1 Kv, con aislamiento e polietileno reticulado (XLPE), con sección mitad para el neutro en secciones superiores a 6 mm2.

Los circuitos se calcularán para una caída de tensión no superior al 3% (12V), y comprueban para la intensidad máxima admisible para cada sección.



2803080080507



ORDENANZAS

El presente Plan Especial de Reforma Interior, constituye un instrumento de Ordenación que desarrolla y completa al Plan General vigente, siendo este de aplicación en todos aquellos aspectos en los que no sea contradictorio con aquel.

El capítulo relativo a las Ordenanzas estructura su contenido en los siguientes apartados:

- Generalidades y Terminología.
- Régimen Urbanístico del Suelo.
- Normas de edificación.

Generalidades y terminología.

1.- Objeto y fundamento.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19.1b) de la ley 7/2002, se redactan las presentes Ordenanzas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas, y cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

2.- Contenido y régimen subsidiario.

Su contenido contempla las exigencias de la ley 7/2002, y tiene en cuenta, en lo que fuere aplicable, las determinaciones del Plan General de Algeciras.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Normas Urbanísticas de carácter general del Plan General.

3.- Ámbito de aplicación.

Su campo de aplicación se circunscribe al área expresada gráficamente en los documentos de Planos de información y de Ordenación.

4.- Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización, por el solo hecho de solicitar la licencia de obras, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales vigentes.

5.- Vinculación de documentos.

2803080060507

Todos los documentos del presente Plan Especial, tendrán carácter vinculante, en especial los correspondientes a las Ordenanzas Regulatoras y a los Planos de Ordenación. Los planos de infraestructuras propuestas tienen carácter indicativo, pudiendo el Proyecto de Urbanización proponer soluciones distintas, siempre que sean suficientemente justificadas técnicamente.

VISADO
ALGECIRAS

COLECCIÓN DE PLANOS
arquitectónicos

6.- Terminología.

A efectos de estas Ordenanzas, los diferentes conceptos tendrán el significado que se expresa en los apartados correspondientes de la Norma Urbanística del planeamiento vigente.

Régimen Urbanístico del Suelo.

1.- Calificación del Suelo.

El suelo correspondiente al presente planeamiento de reforma Interior se califica conforme al plano de zonificación de los planos de proyecto, en los siguientes conceptos:

Residencial Colectivo

Actividades económicas

Espacio libre publico

Viario rodado y peatonal

Dotacional

Las definiciones y usos pormenorizados correspondientes a cada concepto, serán las aplicables al Plan General vigente en su caso, salvo en los aspectos derivados de las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas.

2.- Estudios de Detalle

Aunque el presente Plan Especial tiene un nivel de determinaciones equivalente al de Estudio de Detalle, podrán formularse estos con los siguientes objetivos:

Completar las alineaciones y rasantes.

Adoptar o reajustar las alineaciones y rasantes.

Precisar o reajustar los volúmenes.

En este último caso el alcance de su ámbito deberá coincidir al menos con el de una manzana completa definida en el PERI, no pudiendo alterar sustancialmente las determinaciones de este, exigiendo en caso contrario su modificación total o puntual.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

En cuanto a su contenido y documentación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en el art. 25 de las NNUU del PGMO vigente.

Se prevé la redacción de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de las manzanas afectadas, siempre que se requiera un trasvase de volumen de una a otra mayor del 10 % del volumen total asignado al ámbito delimitado por las manzanas afectadas. Se considerará que no se produce alteración sustancial de las determinaciones del Plan Especial, siempre que el volumen a trasvasar no sea superior al 15 % del total asignado al ámbito delimitado por las manzanas afectadas. Si fuera superior al 15 % será necesario efectuar dicho trasvase de volumen mediante modificación puntual del Plan Especial.

3.- Parcelación

Cualquier subdivisión de cada una de las manzanas o parcelas definidas por la red viaria o peatonal establecida por el PERI, exigirá la redacción del oportuno proyecto de parcelación, que tendrá en cuenta el necesario tratamiento conjunto de los frentes de fachada.

En cuanto a su contenido y documentación se atenderá a lo dispuesto en el art. 66 a 68 de la Ley 7/2002, y como mínimo el siguiente:

- Plano de parcelación con delimitación de los perímetros de las zonas correspondientes a cada unidad, así como los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento, ya sea pavimentado o de jardinería.

- Cuadro de características de las edificaciones, con expresión de usos, superficies de parcelas, superficies construidas, volúmenes y número de viviendas.

- Cuadro resumen general de estas características.

- Cédula urbanística de cada parcela.

4.- Proyecto de Urbanización

El ámbito correspondiente al presente PERI, deberá ser objeto de un Proyecto Único de Urbanización.

El proyecto de urbanización, incluirá el tratamiento completo de las zonas peatonales y de todos los espacios libres del ámbito y además el mobiliario urbano, jardinería y arbolado. Entendiéndolo desde el aspecto espacial-urbano, de forma tal que le confiera la entidad de proyecto arquitectónico y no una mera decoración del espacio público. Además contendrá la definición de los elementos técnicos descritos en el art. 98 de la Ley 7/2002.

Por lo tanto deberá cuidarse especialmente el carácter urbano residencial del área, su integración en la estructura urbana circundante, la presencia y carácter de las edificaciones, y su vocación de espacio urbano

complementario. En este sentido será fundamental el diseño y unidad de todos los elementos de la urbanización, pavimentación, alumbrado público, etc...

El Proyecto de urbanización podrá efectuar aquellos ajustes constructivos que fuesen necesarios, en razón a lo antes mencionado y a la idoneidad funcional y diseño ambiental de área. Ello no podrá suponer disminución alguno o de la totalidad de los espacios libres públicos, red viaria, o de los posibles equipamientos, ni incremento de superficie de las parcelas edificables. Tampoco podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo.

La documentación mínima se atenderá a lo dispuesto en el art. 98.3 de la mencionada Ley 7/2002, y el contenido a lo establecido en el Título VIII de las NNUU del PGMO vigente.

Normas de edificación

1.- Condiciones técnicas generales.

Serán de aplicación las contenidas en el Plan General vigente, debiendo llevarse a cabo toda la actuación edificatoria sobre las alineaciones establecidas por el Ayuntamiento, en correspondencia con las que se derivan del presente Plan Especial.

Durante la realización de las obras se tomarán las debidas protecciones en las aceras y vías peatonales para el paso de vehículos al interior de la parcela.

Cualquier desperfecto que se produzca en la vía pública deberá ser restituido perfectamente.

Los accesos rodados a parcelas deberán quedar definidos en el proyecto de urbanización, evitando situarlos en puntos que afecten negativamente a la funcionalidad viaria, teniendo en cuenta las previsiones que al respecto se hacen en el presente Plan Especial. Los accesos en rampa no afectarán en absoluto a las rasantes, longitudinales o transversales, de los viarios públicos peatonales o rodados, incluyendo los espacios libres públicos.

2.- Condiciones comunes de edificación.

Toda la edificación prevista en el presente planeamiento corresponde a la tipología de edificación abierta, según alineaciones definidas por los retranqueos a vial establecidos en el presente Plan Especial.

Las alineaciones exteriores de edificación correspondientes a frentes de elementos viarios, de espacios libres, peatonales o al límite del área de planeamiento, serán por tanto vinculantes, debiendo la edificación situarse dentro del "área de movimiento" definido por los retranqueos.

Cada parcela o parcela definida por el sistema viario o peatonal debe ser objeto de un único proyecto de edificación, admitiéndose la posibilidad de un

anteproyecto u estudio previo que defina al menos el tratamiento exterior, además del correspondiente Proyecto de Parcelación, para su edificación parcial, y de un Estudio de Detalle, si se considerase preciso.

3.- Condiciones generales de volumen.

Serán de aplicación las condiciones de volumen establecidas en el Plan General vigente.

En la cubicación del volumen legal, se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la primera planta habitable y las abiertas por lo menos en tres lados. En el caso de plantas en semisótano, parcialmente subterráneas o que resuelvan el desnivel entre dos calles, no se computará como volumen edificable, aún cuando pueda disponer de iluminación y ventilación cenital, siempre que los locales resultantes solamente sean utilizados para usos y servicios comunes y garajes, no de habitación.

Cuando la planta baja sea total o parcialmente diáfana el espacio abierto correspondiente no computará en el volumen del edificio, siempre que se incorpore a zona de paso, o a viario público o privado.

Se permite la construcción de entreplantas en las condiciones establecidas por el planeamiento general vigente, debiendo tener siempre el acceso por el local de planta baja donde se desarrolla. En todos los casos contabilizaran como superficie construida a efectos del cómputo de edificabilidad.

3.- Condiciones de uso.

Las condiciones de usos son las reguladas en el Título X, Capítulo II, sección 5ª de las Normas Urbanísticas, es decir:

3.1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan Especial, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, Título VI. Condiciones Generales de Uso e Higiene, con la particularidad de que en los usos no residenciales permitidos las dotaciones de aparcamiento deben resolverse en el interior de la parcela, sin que sea posible computar las dotaciones existentes en el viario.

3.2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

- B. Actividades económicas servicios privados**
 B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.
 · B3. Hostelería, excepto B.3.XI.
 · B4. Oficinas.
B5. Comercio.
 D. Equipamientos y servicios públicos. Excepto D6
 E. Espacios libres.
F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

VISADO

ASOCIACIÓN DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

2803080060307

COLECCIÓN
arquitectos de cádiz

arquitectos de cádiz

En cuanto a su compatibilidad con los usos residenciales cabe considerar los usos admisibles, limitados y prohibidos, definidos en el PGMO.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos contemplados en el PGMO, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las ordenanzas generales de uso, además de las que les sea de aplicables de las ordenanzas particular correspondiente.

A estos efectos se establece como referencia las Normas Particulares de Viviendas colectivas, equipamiento y garaje aparcamiento del Plan General vigente.

Dentro de las parcelas destinadas a actividades económicas es compatible, como uso alternativo, el D. Equipamientos y servicios públicos, con las limitaciones establecidas en las NNUU

Condiciones particulares del área

1: La tolerancia dimensional de las zonas edificables y de los ejes viarios, con los criterios que para ellos desarrolla el Plan Especial, es de $\pm 5\%$, siendo vinculantes los criterios que para ellos desarrolla el Plan, siendo vinculantes los puntos de conexión con las vías y el entorno.

2: Se permitirá una 5ª planta con una ocupación máxima del 30% de la 4ª, en las manzanas edificables con altura IV (cuatro plantas), permitiéndose la aparición de viviendas en ático, con o sin dependencia de la planta inmediata inferior.

3: Las cesiones correspondientes al aprovechamiento medio están ya efectuadas.

4: Será de cargo del Ayuntamiento, de acuerdo con el convenio suscrito, la ejecución del sistema general de la red viaria completa (viarío A), con latitud de 20 metros.

5: Se posibilita el incrementar el volumen de usos terciarios en detrimento del uso residencial, reduciendo o no el número de viviendas, siempre que ello no suponga un incremento del volumen total del área.

Catálogo de la edificación

No existen edificaciones de interés dentro del sector, ni indicios de que existan restos arqueológicos, dignos de ser catalogados. El PGMO no incluye el centro del perímetro de la ciudad antigua o centro histórico.

Catálogo de la vegetación

La urbanización así como la edificación, no afecta a ninguna especie (árbol o arbusto) que este protegido por el PGMO o por la legislación sectorial.

NORMAS PARTICULARES:**USO RESIDENCIAL COLECTIVO****Artículo 1. Uso Residencial y tipologías edificatorias, definición.**

El uso Residencial es aquel que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se le denomina en este Plan Especial "Residencial Colectiva en Bloque", y sus características son:

1. La tipología de la edificación es la de *vivienda colectiva en bloque aislado* pudiendo plantear en todo caso la tipología de bloque vertical con morfología de manzana cerrada con patio interior, según las condiciones de edificación de las presentes normas.
2. Se trata de una edificación exenta retranqueada de los viarios la distancia establecida en los planos de ordenación, cuya posición dentro de la parcela o manzana viene determinada por el "área de movimiento" delimitado por los retranqueos.
3. Vivienda plurifamiliar en bloque aislado. Viviendas en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común.

Artículo 2. Condiciones generales de la edificación residencial:

Condiciones de parcela

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas determinadas por el Plan Especial, o posterior Estudio de Detalle o proyecto de parcelación.
2. No se admitirán proyectos parciales sobre una misma manzana o unidad edificatoria sin la previa redacción de, al menos, un Estudio de Detalle; debiendo definirse en el mismo el ámbito superficial del suelo al que queda asociado cada volumen edificatorio.
3. Parcela mínima. La parcela mínima para nuevas parcelaciones será de 400 m²., permitiéndose segregaciones de parcelas que cumplan dicho requisito, las condiciones de un frente mínimo de 15 metros, así como permitir inscribir en ella un círculo de 15 metros de diámetro.

VISADO
A COLECTIVOS RESIDENCIALES

4. Agrupaciones de parcelas. Se permiten la agrupación de parcelas contiguas y su ordenación unitaria.

2803080060507

Condiciones de la edificación:

1. Las edificaciones se dispondrán ordenadamente dentro de la unidad edificatoria o manzana, entendiendo la edificación como límite del volumen construido, incluido los cuerpos salientes; y permitiendo la aproximación a

todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a 3 metros. Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

2. Posición de la edificación. Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones mínimas a la alineación exterior, a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regula en los apartados que siguen.

2.1 Posición respecto a la alineación exterior.

a) La edificación guardará, respecto a la alineación exterior, una separación igual o superior a la indicada en los planos de ordenación.

b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas a portería o garitas de vigilancia con dimensiones máximas en planta de 2,5 metros por 3,5 metros y altura de coronación inferior a 3,5 metros.

2.2. Posición respecto a la edificación colindante.

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a la mitad de su altura, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes. Esta separación podrá reducirse en el modo y supuestos contemplados en el epígrafe b) apartado 2.3 de este Artículo.

b) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a la mitad de su altura con mínimo de cinco (5) metros.

c) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En todos los casos de edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos.

2.3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de

VISADO
ARQUITECTOS REGAMENTARIOS

2803080060307

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de algeciras

fachada igual o superior a la mitad de la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de 5 metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrán reducirse hasta un tercio de su altura con mínimo de 4 metros.

d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho 8 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura, con mínimo de 4 metros.

e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y soleamiento. Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre. La reducción de la separación requerirá aprobación del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3. Cota de origen y referencia. La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de cien (100) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

4. Ocupación máxima. La ocupación máxima será la que se especifica para cada una de las manzanas, delimitada por las "áreas de movimiento" constituidas por la envolvente de las separaciones mínimas a linderos establecidas en los planos de ordenación.

5. Altura máxima y número máximo de plantas. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes.

6. Por encima del último forjado, todos los cuerpos de la edificación habitables deberán quedar bajo sendos planos teóricos inclinados sobre la horizontal como máximo 30° (50%) a partir de las aristas superiores de las fachadas superiores en su encuentro con los forjados de la última planta o plano de altura máxima, con las limitaciones de ocupación y uso establecidas en las Normas Particulares de este Plan Especial, con una ocupación máxima del 30% de la 4ª, en las manzanas edificables con altura IV (cuatro plantas), permitiéndose la aparición de viviendas en ático, con o sin dependencia de la planta inmediata inferior.

VISADO

Para la construcción de esta 5ª planta, se deberá respetar la estructura y volumetría de la edificación y garantizar que dicho ático no superará el volumen capaz limitado por los planos de fachada y cubierta con una inclinación máxima de 30 grados, sin que ello implique una desvirtuación de la forma de la cubierta o suponga un aumento de la altura total de la edificación así diseñada.

7. Sólo se permitirán la construcción de entreplantas en las plantas bajas de altura igual o superior a 4,50 metros y que cumplan con las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas del PGMO.

8. La documentación gráfica señala la ordenación, y se fijan alturas y alineaciones obligatorias (exteriores e interiores), por lo que estas prescripciones específicas y particulares, primarán sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por la zona o subzona de Ordenanzas en que se encuentra.

9. Salientes y vuelos. Se admite rebasar la línea de edificación o "área de movimiento" con balcones, miradores, balconadas, sujetos a las siguientes condiciones:

- a) El saliente máximo será de cien (100) centímetros.
- b) Puesto que la composición de la edificación es libre, los salientes y vuelos de los planos de fachada, solo tienen la limitación del punto a) fuera del "área de movimiento".

Condiciones de edificabilidad:

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas o manzanas será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificabilidad establecidos para cada una, de acuerdo con el *cuadro de características de la ordenación*, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas ni las de las entreplantas.

Condiciones estéticas:

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

2. Los cerramientos de parcelas y vallados no podrán superar los 0,75 mts. de altura de parte ciega, pudiendo a partir de esta altura colocar reja hasta 220 centímetros de altura total. Si se colocara tela metálica esta deberá ir acompañada inexorablemente de setos vivos tupidos.

3. Se permiten el adosamiento por las medianeras en las tipologías de bloque

2803080060507

4. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta metros, sin considerar en la medición los salientes y vuelos

COLECCIÓN DE PLANOS
arquitectura admitedz

5. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie o subterráneos. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos comerciales, la rasante del terreno en la banda correspondiente al retranqueo no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

6. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que permita la ventilación natural, o bien que queden dispuestas las viviendas con doble ventilación al exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas.

Seguridad frente a incendios:

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en este sentido.

Condiciones de uso:

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, Título VI. Condiciones Generales de Uso e Higiene, con la particularidad de que en los usos no residenciales permitidos las dotaciones de aparcamiento deben resolverse en el interior de la parcela, sin que sea posible computar las dotaciones existentes en el viario.

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas servicios privados

· B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.

· B3. Hostelería, excepto B.3.XI.

· B4. Oficinas.

· B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio públicos. Excepto D6

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

VISADO

Dotación de aparcamientos: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento y una por cada 80 m² de uso terciario, en el interior de la parcela o manzana. Se regirá, de acuerdo a las condiciones establecidas para aparcamientos públicos.

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

USO ACTIVIDADES ECONOMICAS.

Artículo 3. Uso de actividades económicas, definición, tipologías edificatorias y usos dominantes.

El uso de actividades económicas es el característico de los locales de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, comercio, compraventa, servicios, gestión y oficinas, entre otros, siempre compatibles con áreas residenciales.

Se denominan así aquellas áreas o enclaves destinados a actividades relacionadas con el sector terciario e industriales y aquellas que adscritas a las mismas, se sitúan en el interior de la trama urbana, dentro o en la proximidad de las zonas residenciales.

La tipología asociada es el de edificación aislada. Edificación en edificio único con tipología de edificación aislada siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes. Tipología en que la unidad parcelaria es susceptible de ser desarrollada en edificación en bloque aislado o en manzana de acuerdo a las limitaciones establecidas en estas normas.

Por la compatibilidad de usos se dividen en:

- Actividades Económicas y de equipamiento privado de carácter genérico,
- Equipamiento privado y servicios públicos
- Industrial.

Artículo 4. Condiciones comunes a todas las manzanas o parcelas.

Condiciones de parcela:

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

2. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas o manzanas completas.

3. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones, que habrán de satisfacer las parcelas:

- a) Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: diez (10) metros.
- c) Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.

4. Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

2803080060507

Condiciones de la edificación

1. Alineaciones y separación a linderos.

arquitectos de cádiz

arquitectos de cádiz

1.1. Como criterio general las edificaciones se separarán del frente al vial un mínimo de cinco metros a viarios desde la alineación oficial de parcela. No obstante, en las condiciones particulares para cada manzana se establece el retranqueo que será de aplicación, pudiendo la nueva edificación situar su línea de fachada en la alineación exterior, o separarse de la misma en función de sus necesidades.

Las edificaciones tendrán que separarse un mínimo de tres metros a linderos privados o espacios libres o sistemas de infraestructura.

1.2. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de 2.50 metros por 2.50 metros y altura de coronación inferior a 3.50 metros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

2. Separación a linderos.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, no podrá ser inferior a 3 metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
- b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la ejecución simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto.
- d) Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultará inedificable en otro caso y no pueda ser objeto de reparcelación.

3. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse vinculada a un informe previo de los departamentos municipales competentes, que muestre que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio el riesgo evidente de la actividad que, en su momento, se pretenda implantar podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

28030800600307

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
INSTITUCIÓN PÚBLICA
NÚMERO 100000000

4. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación.

5. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

6. Altura de la edificación.

El número máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación, y en su defecto la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros de la línea de cornisa. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la actividad.

7. Medición de la altura.

La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación exterior.

7.1. En los edificios situados sobre alineación exterior, la medición de la altura se hará:

a) En la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

b) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la dimensión de la misma no supera 20 metros. Si sobrepasa esa dimensión, se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los veinte (20) metros. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

7.2. En edificios retranqueados respecto a la calle, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de origen y referencia que defina el proyecto, la cual no podrá situarse a más de cien (100) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

8. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de 3 metros.

9. Cuerpos salientes.

No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de la y cinco (75) centímetros, y marquesinas cuando se trate actuaciones conjuntas de proyecto unitario.

10. Ocupación.

La ocupación máxima en planta baja viene determinada por el área de cobijamiento de la edificación, delimitada por la envolvente de las líneas de separación de la edificación a los linderos de la parcela o manzana.

Condiciones de edificabilidad:

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la indicada para cada manzana. La superficie máxima edificable se expresa como superficie de techo máximo edificable (STME). A cada manzana le corresponde un índice de edificabilidad resultante de dividir la STME por la superficie de la misma.
2. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un 10%.

Condiciones estéticas

1. Fachadas. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.
2. Medianerías. En construcción entre medianeras, la diferencia de alturas en el plano de contacto entre dos edificios medianeros, no podrá exceder de seis (6) metros, medidos en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano a 45°, trazado desde la linde medianera.
3. Se dedicará a espacio arbolado al menos el 10% de la superficie de parcela libre de edificación, arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 50 m². En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.
4. En el interior de cada parcela se dispondrá superficie de aparcamiento para vehículos a razón de 20 m² por plaza por cada 80 m² de superficie construida.
5. Los cerramientos de parcela no podrán ser opacos por encima de la cota de 1,00 m., sobre la rasante del terreno en cada punto, pudiendo cerrarse en altura superior con verja de hierro, tela metálica o celosía, quitando vistas en todo caso con setos vivos vegetales.

VISADO
ASOCIACIÓN DE ARQUITECTOS

2803080060507

6. En todas las manzanas o unidades edificatorias correspondientes a Actividades Económicas Genéricas, al menos la primera crujía de la edificación hacia el viario público no podrá tener la tipología e imagen de nave industrial, prohibiéndose asimismo la utilización de materiales propios de este tipo de edificios.

Seguridad frente a incendios:

COLEGIO OFICIAL
de Arquitectos

1. En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que genere sobre las

fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.

2. En construcciones medianeras respecto a algún lindero, y aisladas respecto a los restantes, será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos, un paso pavimentado y libre de obstáculos, que permita el acceso maniobra de un vehículo de extinción de incendios.
3. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, la banda para uso de bomberos fijado en el apartado 2 podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad.
4. En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.
5. Cuando la edificación cuente con un cuerpo de edificación en la alineación exterior destinado a uso de oficinas y naves interiores, si el fondo edificado de dicho cuerpo es inferior o igual a diez (10) metros y la edificación se resuelve entre medianeras, cabrá autorizar que dicho cuerpo se adose a ambas medianeras en planta de pisos, conectándose el paso de bomberos en planta baja con la calle, previendo la embocadura con la suficiente altura libre.
6. Si existieran plantas bajo rasante en el espacio del paso de bomberos, su estructura deberá concebirse tomando en cuenta las cargas derivadas de los vehículos.

Condiciones de uso:

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación definida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas del PGMO, Título VI. Condiciones Generales de Uso e Higiene. En todos los casos se preverá una plaza de aparcamientos por cada 80 m² de edificación.

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas servicios privados

B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.

B3. Hostelería, excepto B.3.XI.

· B4. Oficinas.

· B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio públicos. Excepto D6

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

3. Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

a) Residencial: se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio terciario o industrial, y estar justificada su instalación a juicio de la Administración.
- La proporción máxima será de 1 vivienda por actividad económica, con límite de ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b) Servicios Terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en su clase de oficinas, estén o no ligadas al funcionamiento de una actividad o instalación.

c) Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo o no exclusivo, incluido el garaje-aparcamiento.

d) Usos infraestructurales: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo o no exclusivo.

USO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Artículo 5. Definición y clasificación general

1. A los efectos de las presentes Normas se entiende por uso global de Espacios Libres los terrenos destinados al esparcimiento, reposo recreo y salubridad de la población; a proteger acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas estéticas de la ciudad. En razón a su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de nivel local, incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

Artículo 6. Condiciones generales de cualquiera de los usos de espacios libres

1. En los espacios libres se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas, otros usos públicos de interés público y social y aparcamientos. Su regulación viene determinada por lo dispuesto en el art. 170 de las NNUU del PGMO.
2. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación, estando expresamente prohibido el aparcamiento en superficie.
3. En los espacios libres privados podrá disponerse el uso deportivo con instalaciones, cuya regulación se establece en la legislación sectorial.

VISADO
A LOS EFECTOS DE LA LEY 1/2002

2803080060507

USO DE VIARIO RODADO Y VIARIO PEATONAL

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

Artículo 7. Definición y condiciones generales:

Las definiciones y usos pormenorizados correspondientes a cada concepto, serán las aplicables al Plan General vigente en su caso, salvo en los

características de diseño, sección y trazado y aquellos aspectos derivados de las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas.

USO DOTACIONAL

Artículo 8. Definición y condiciones generales:

El uso dotacional es aquél cuya finalidad consiste en proveer a los ciudadanos de las dotaciones necesarias en materia de prestaciones y servicios sociales vinculados a la educación, cultura, salud, incluido los relacionados con la práctica del deporte.

El uso dotacional se aplicará tanto en las parcelas que el plan especial destina para ello (actividades económicas) como en las que sin tener calificación expresa de dotación se destinen a ese fin por estar habilitadas para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

1. Condiciones del uso dotacional.

En todo lo referente a las condiciones del uso dotacional se estará a lo que, para cada una de las tipologías se disponen estas normas.

COMPATIBILIDAD DE USOS.

Artículo 9. Definición y criterios generales

Los usos compatibles son aquellos, que aun no siendo definidos como usos dominantes son susceptibles de desarrollarse en las áreas de planeamiento.

Criterios Generales.

Los usos compatibles están últimamente ligados a la tipología de edificación propuestas, siendo el criterio general el de establecer una escala permisiva desde las áreas con tipología de residencial colectiva hasta limitativa en las dedicadas exclusivamente a las actividades económicas. Los criterios generales de compatibilidad se basan en el tipo de tejido urbano que el Plan General plantea, estableciéndose con carácter general, sin perjuicio de lo que el PGMO establezca, se seguirán los siguientes criterios:

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGISTRO

2803087080507

COLECCIÓN DE

arquitectura

arquitectura

arquitectura

a) Compatibilidad del Uso Dominante Actividades Económicas con otros usos.

El Uso de Actividades Económicas tiene carácter de mínimo y para todo tipo de suelo, independientemente de las compatibilidades entre usos pormenorizados que puedan plantearse, como criterio general y siempre y cuando no se fije o prohíba expresamente.

En las manzanas donde uno de los usos dominantes sea el residencial, el volumen no consumido, puede incorporarse al de actividades económicas, que, y con carácter general, funciona como complementario de los otros.

Dentro de los usos terciarios no se establece una tabla pormenorizada de los usos permitidos, pudiéndose plantear cualquiera, independientemente de la reglamentación específica que le afecte.

b) Compatibilidad del Uso Industrial con otros usos.

Independientemente de los usos permitidos en tejidos tradicionales el uso Industrial no es compatible con otro tipo de uso, excepto en los casos en que así se indique en las presentes normas o la actividad Industrial lo requiera permitiéndose actividades dentro del mismo complejo, al servicio de la unidad Industrial. En tal caso podrán establecerse usos terciarios al servicio de la unidad industrial, incluyéndose el uso residencial (vivienda de guardería).

c) Compatibilidad de los usos dotacionales con otros usos.

Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la actividad, los usos dotacionales que como consecuencia de la demanda del área se prevean o demanden son compatibles en todas sus categorías y áreas independientemente de los usos dominantes establecidos. En el caso que se pretendiera desarrollar cualquier tipo de dotación sobre la zona, será de aplicación los parámetros edificatorios, que para uso se establezcan con carácter general y no lucrativo para las dotaciones según el Plan General.

VISADO
A LOS EFECTOS REGAMENARIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
arquitectos de cádiz
colegio oficial de arquitectos de cádiz

CONDICIONES DE EDIFICACION POR PARCELA

MANZANA	SUPERF.	TME	e = m ² / m ²	TIPOLOGÍA	ALTURAS	Nº VIVIENDAS
BV1	9740	7559	0,776	Resid. Colect.Bloque	IV	72
BV2	8566	6720	0,784	Resid. Colect.Bloque	IV	64
BV3	9067	6720	0,741	Resid. Colect.Bloque	IV	64
TE1	5826	1800	0,309	Activid. Económicas	II	
TE2	4068	1500	0,369	Activid. Económicas	IV	
TE3	8498	2000	0,235	Activid. Económicas	IV	
ZV1	4404			Espacio Libre Publico		
ZV2	754			Espacio Libre Publico		
ZV3	731			Espacio Libre Publico		
ZV4	1435			Espacio Libre Publico		
S.Infraestr.	1445			Canal de saneamiento		
S.G.V.	915			Dominio Publico Carreteras		
Viales	20568			Red Viaria		
S.Local Inf.	168			Centros de Transformación		

Resumen:

Suelo Neto Edificable 45.765 m2
 Total Espacios Libres Públicos 7.324 m2

TOTAL 5UE9 Suelo: 76.185 TME: 26.299 e=0,345 máximo viviendas= 200

TME = Techo máximo edificable (m2)
 e = índice de edificabilidad (m2t/m2s)



(*) Sobre las manzanas BV1, BV2, BV3, TE1, TE2 y TE3 se prevé la posibilidad de redacción de Estudios de Detalle, con las condiciones y objetivos establecidos en las Normas Particulares, permitiéndose un trasvase de aprovechamiento y numero de viviendas entre las diferentes parcelas de un 15 % como máximo.



PLAN DE ETAPAS

El presente documento tiene por objeto describir detalladamente el plan de etapas, pudiendo estructurar su contenido de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 7/2002 con el fin de garantizar el desarrollo y ejecución del Plan Especial y su viabilidad técnica y económica.

Delimitación de unidades de ejecución.

Atendiendo a las condiciones de ordenación e implantación del viario, y a la estructura de la propiedad, se delimita una sola Unidad de Ejecución, cuyas condiciones particulares de desarrollo se señalan en el apartado correspondiente.

Sistema de ejecución.

Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización, las limitaciones de medios económicos-financieros con que cuenta la Administración, la estructura de la propiedad del suelo, son razones a tener en cuenta en la elección del sistema de actuación.

Teniendo en cuenta la necesidad de la Administración de acometer el sistema general viario (viario A), y dada la estructura de la propiedad, en la que la iniciativa privada posee la titularidad de la totalidad de los terrenos, así como el consenso existente con propietarios colindantes, el sistema de compensación asignado por el PGMO es el más adecuado, al objeto de facilitar la gestión y ejecución de las obras.

Actuaciones de gestión.

Con carácter previo a la ejecución de las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, deberá ser formulado el proyecto de reparcelación, y redactado y aprobado el proyecto de urbanización, de las obras previstas en todo el área de planeamiento.

Etapas de urbanización.

La realización total de las obras de urbanización, se prevén en un plazo máximo de un año, en una sola etapa, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, pudiéndose considerar dos fases:

- La primera corresponde al vial principal (viario A), dado el carácter de sistema general viario y la prioridad marcada por la Administración.
- La segunda incluye el resto de los viales previstos en la ordenación así como la totalidad de las infraestructuras asociadas y el tratamiento de los espacios libres públicos,

VISADO
A LOS EFECTOS DE REGISTRO

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

cuyo diseño debe ser objeto del proyecto de urbanización.

Alternativas de urbanización.

Se prevé la posibilidad de agrupar las dos etapas de la urbanización e incluso adelantar la terminación de la urbanización en función de la demanda real del mercado.

VISADO
A LOS EFECTOS REGAMENARIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS A PROFES.
C/ CALVARIA, 14 - 11013 CÁDIZ

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El Estudio Financiero se incluye de conformidad con lo establecido en el art. 19.1 a) de la Ley 7/2002.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros, según lo previsto en el plan de etapas.

Se evalúa, de forma independientemente, el coste de ejecución del sistema general viario (Viario A y glorieta), con cargo a la Administración municipal de acuerdo con el convenio suscrito entre Ayuntamiento y propiedad.

De acuerdo a las actuaciones previstas, referentes a infraestructuras de carácter general, así como a las infraestructuras de carácter local y tal como se ha indicado anteriormente, las actuaciones se circunscriben a la urbanización interior y a las acometidas necesarias exteriores y con cargo al área, es decir:

- Se contempla el refuerzo de la nueva toma de abastecimiento de agua, (aprox. 300 mm), de acuerdo con los criterios de EMALGESA, (Empresa Municipal de Aguas de Algeciras S.A.).
- Infraestructura-Línea eléctrica de Media Tensión, Línea 20Kv/MT.

Así mismo la evaluación deberá recoger como mínimo a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contraincendios.
- Red de alcantarillado y drenaje.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Canalizaciones de telefonía y telecomunicaciones.
- Plantación de árboles y jardinería.
- Establecimiento y recogida de basuras si procede.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
INSTITUCIÓN AUTÓNOMA DE CANTONAMIENTO PROFESIONAL

Costes de urbanización y de implantación de servicios.

Como costes medios unitarios de urbanización e implantación de los servicios, se consideran los siguientes:

(No se prevén indemnizaciones destinadas a derribo de construcciones o destrucción de plantaciones.)



2803080060507



VALORACIÓN ESTIMADA DEL COSTE DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.9. "LOS PASTORES SUR"

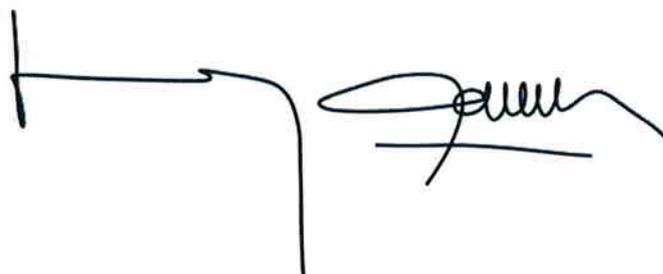
1.-Sistema General Viario (S.G.V.) Viario A :			
- Viarios.....	5.468,31 m2	x 72.-€	= 393.718,32.-€
- Glorieta.....	1.416,86 m2	x 72.-€	= 102.013,92.-€
- Zona Verde Glorieta..	706,86 m2	x 30.-€	= 21.205,80.-€
- Marco de Paso Canal C.H.S	650 m3	x 240.-€	= 156.000,00.-€
- Canalización aguas	1 Ud	x 30.000.- €	= 30.000,00.-€
Total S.G.V.			702.938,04.-€
2.-Viarios..... 12.068,39 m2 x 72.-€ = 868.924,08.-€			
Total Viarios.			868.924,08.-€
3.-Zonas Verdes:			
-Z.V.1.....	5.082,00 m2	x 30.-€	= 152.460,00.-€
-Z.V.2.....	785,00 m2	x 30.-€	= 23.550,00.-€
-Z.V.3.....	737,00 m2	x 30.-€	= 22.110,00.-€
-S.I.(Camino de servicio)	1.348,00 m2	x 45.-€	= 60.660,00.-€
Total Z.V y S.I.....			258.780,00.-€
4.-Infraestructuras de Energía y Telecomunicaciones:			
-Conexión a Subestación Eléctrica...	500 ml.	x 80.-€	= 40.000,00.-€
-C.T.....	4 ud.	x 30.000.-€	= 120.000,00.-€
-M.T.....	995,49 ml.	x 60.-€	= 59.729,40.-€
-B.T.....	763,67ml.	x 96.-€	= 45.820,20.-€
-Arquetas B.T.....	80 ud.	x 150.-€	= 12.000,00.-€
-T.F.....	1.124,57ml.	x 75.-€	= 84.342,75.-€
-Arquetas T.F.....	100 ud.	x 150.-€	= 15.000,00.-€
Total			376.892,35.-€
Total Coste de Ejecución Material de la Urbanización.....			2.207.534,47.-€
(B.I., G.G. e IVA no incluidos)			

Algeciras, marzo de 2008

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS DE CÁDIZ
Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz



Fdo: **Fermín Álvarez Ruiz - Nicolás Moncada García**
Arquitectos

INDICE DE PLANOS

Planos de Información

- I.1 Plano de Situación
- I.2 Plano de Emplazamiento
- I.3 Ordenación y Calificación s/. PGOU Algeciras
- I.4 Estructura de la Propiedad. Catastral
- I.5 Topográfico. Estado Actual y Clinométrico
- I.6 Servidumbres y Afecciones
- I.7 Edificación y Usos Existentes
- I.8 Infraestructuras Existentes

Planos de Ordenación

- O.1 Zonificación
- O.2 Ordenación de Volúmenes
- O.3 Alineaciones y Rasantes
- O.4 Red Viaria
- O.5 Perfiles Longitudinales
- O.6 Perfiles Transversales clave
- O.7 Perfiles Transversales 1
- O.8 Perfiles Transversales 2
- O.9 Perfiles Transversales 3
- O.10 Secciones Tipo de Viales
- O.11 Red de Saneamiento. Pluviales y Fecales
- O.12 Abastecimiento. Riego e Hidrantes
- O.13 Media Tensión y Baja Tensión
- O.14 Alumbrado Público
- O.15 Telefonía
- O.16 Plan de Etapas

VISADO
A LOS EFECTOS REQUERIDOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**
Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz

ANEJOS:

- Acuerdo de aprobación definitiva de 30/01/2007

VISADO
A LOS EFECTOS REGlamentARIOS

2803080060507

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz
Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz



DOC. 50

Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el día treinta de Enero de dos mil siete, adoptó, entre otros, el siguiente

ACUERDO

“PUNTO QUINTO.- 1).- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD 5, U.E. 9 “LOS PASTORES SUR”, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD “BAHIA TULUS, S.L.”

Examinado el expediente del asunto arriba indicado, instruido para la aprobación definitiva, de cuya documentación resulta:

Primero.- Que han sido realizados los trámites derivados de la aprobación inicial (Decreto nº 6.644, de fecha 25/07/06).

Segundo.- Que durante el periodo de información pública que sigue a la aprobación inicial del Proyecto, cuyo trámite se ha realizado mediante: inserción en un diario de la localidad de fecha 10/08/06 (doc. nº de orden del expediente 22); publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de fecha 25/08/06 y número 162, (doc. nº de orden del expediente 24) y exposición en el Tablón de Anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo, desde el día 25/08/06 al 26/09/06, ambos inclusive, (doc. nº de orden 18), según así se deduce de documentación que obra en el correspondiente expediente administrativo, no se han presentado alegaciones ni observaciones algunas al respecto.

Tercero.- Que se solicitó el preceptivo informe a la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz, siendo emitido el mismo, en fecha 22 de diciembre de 2.006, con fecha de entrada en esta Gerencia de Urbanismo, 10 de enero de 2.07, y número 23, donde se informa favorablemente y se considera apto para la aprobación definitiva, recogiendo las siguientes consideraciones a subsanar:

“En cuanto a las ordenanzas.

*...
Debe establecer una limitación dentro de las Condiciones Particulares de las ordenanzas del Plan Especial en el sentido establecido por el vigente PGMO, que garantice que para la construcción de la 5ª planta debe respetar la estructura y volumetría de la edificación y garantizar que dicho ático no supere el volumen capaz limitado por los planos de fachada y cubierta con una inclinación máxima de 30 grados, sin implicar la construcción de elementos que desvirtúen la forma de la cubierta o supongan el aumento de la altura total de la edificación”*

En cuanto al USO DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS, en el párrafo segundo y tercero dice:

“En este sentido hay que indicar, que aunque a continuación se añade que su regulación viene determinada por el artículo 170 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Algeciras, es conveniente que se incluya expresamente el apartado 2 de dicho artículo: “Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación...”

VISADO

28030

COLECCIÓN OFICIAL
arquitectos de cádiz



Gerencia de Urbanismo

Ayuntamiento de Algeciras

De esta forma, dentro de la normativa del Plan Especial y sin remisión a otra documentación se establece explícitamente la limitación al uso de aparcamiento en superficie, en consonancia con el artículo 49.3 del Reglamento de Planeamiento que establece que "En la fijación de los usos permitidos por el Plan... para estos terrenos no se podrá prever utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres".

Cuarto.- Que por la Sra. Responsable Administrativa del Area de Urbanismo, se emite informe de carácter favorable en fecha 15 de enero de 2.007.

Suficientemente debatido el asunto y a la vista del dictamen favorable emitido por el Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el día 17-1-07, este Excmo. Ayuntamiento Pleno, por 20 votos a favor (Señores: Herrera, González García, Beneroso, Garrido, Orihuela, Pérez, Cruz, Sánchez, Arrabal, Barranco, Espejo, Ortega, González Núñez, Calvo, Palenzuela, Zabalza, Cid, Arellano, Lago y Gallero) y 3 abstenciones (Señores: Martínez, Triano y Del Rio), acuerda:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD 5, U.E. 9 "LOS PASTORES SUR", PROMOVIDO POR LA ENTIDAD "BAHIA TULUS, S.L.", si bien deberán subsanarse las consideraciones establecidas en el informe del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que figuran transcritas en el cuerpo de este Acuerdo.

SEGUNDO.- Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo con el procedimiento reglamentario establecido para ello."

Lo que le notifico para su conocimiento, haciéndole saber que el presente acto pone fin a la vía administrativa, contra el que Ud. podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a contar desde el siguiente a su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla.

Algeciras a 12 de Febrero de 2007
EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: José Luis López Guio

VISADO

A LOS EFECTOS REGLEMENTARIOS

Recibí: 19/03/2007

2803080900007 D. JOSE MARIA AYCART VALDES, en r/ BAHIA TULUS, S.L
C/ Canovas del Castillo nº 3, 3º B
11.201-CIUDAD.-

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz