



02
PE
11

**PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD
DE EJECUCION 2.P.E.11 - "ACCESO SUR" - DEL PGMO DE
ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ.
(TEXTO REFUNDIDO)**

**PROMOTORES:
AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
BAHIA TULUS, S.L.
METROVACESA, S.A.**

URBE 2000 GRUPO INMOBILIARIO ANDALUZ, S.A.

**ARQUITECTOS:
FERMIN ALVAREZ RUIZ
NICOLAS MONCADA GARCIA**

ABRIL DE 2007



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA U. E. 2.P.E.11- TEXTO REFUNDIDO
"ACCESO SUR" PGMO DE ALGECIRAS - Campo de Gibraltar (Cádiz)**

INDICE

I-MEMORIA

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS, 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

II-ORDENANZAS

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

III-NORMAS PARTICULARES

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

IV-CONDICIONES DE EDIFICACIÓN POR PARCELA

V-PLAN DE ETAPAS

VI-ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

I-PLANOS DE INFORMACION

O-PLANOS DE ORDENACION

ANEJOS

ARQUITECTOS: FERMÍN ÁLVAREZ RUIZ
NICOLÁS MONCADA GARCÍA

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0806071021406

COLECCIÓN OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTOS: FERMÍN ÁLVAREZ RUIZ
NICOLÁS MONCADA GARCÍA

REF. A.V.

F.J.V.M.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS, ENCARGO Y OBJETO

El Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, dentro de sus competencias urbanísticas y de acuerdo con la legislación aplicable formuló 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 de Reforma Interior (P.E.R.I) y, proponer una ordenación de carácter unitario e integrador con las unidades de ejecución 5.U.E.9 "LOS PASTORES SUR" y 5.U.E.8 "SOTO REBOLO" y así poder resolver uno de los objetivos propuestos por el PGMO de Algeciras: la operación emblemática en la conformación del nuevo Acceso Sur a la ciudad y puerto de Algeciras y la prolongación y 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. Así se consigue la coherencia y continuidad de las infraestructuras viarias propuestas en el Plan Especial de la 5.U.E.8. Sotorebolo y 5.U.E.9 "Los Pastores Sur" y su conexión con la trama urbana existente.

El encargo se hace por las entidades propietarias y promotoras de la actuación, es decir el EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS, BAHÍA TULUS, S.L., METROVACESA, S.A. Y URBE 2000, PROMOTORA INMOBILIARIA ANDALUZA, S.A., 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.

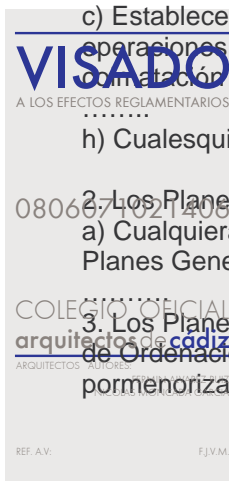
1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

- 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 dotación de las mismas.
- h) Cualesquiera 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 pormenorizada potestativa.



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."

Por otro lado, se aprobó inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior de esta Unidad de Ejecución por Decreto de Alcaldía nº 11.636 de fecha 26 de diciembre de 2006, en el cual se concluía de forma favorable con las siguientes observaciones:

- "
- *Respecto del viario, la calle Pastora adapta su trazado a la actual calle, lo cual parece más razonable, sin dejar suelo edificable delante de las fachadas existentes. En el PGMO, las dos vías principales unen la calle Pastora con la prolongación del eje de Sotorebolo. En la propuesta esto solo lo hace uno de los ejes, que lógicamente tendrá carácter de principal en el Plan Especial. El otro eje quedará con carácter secundario y como acceso a las edificaciones. Dada la longitud de las parcelas residenciales se aprecia falta de permeabilidad rodada Norte-Sur.*
 - *De las tres conexiones previstas con el exterior, dos de ellas quedará pendiente su solución definitiva del Proyecto de acceso sur, que en breve redactará el Ministerio de Fomento.*
 - *Los perfiles longitudinales del viario propuesto se adaptarán más al terreno, con los condicionantes que imponga el estudio geotécnico.*
 - *La ubicación de las parcelas de equipamiento y zonas verdes nos parece correcta y de acuerdo con lo previsto en el PGMO.*
 - *Lo indicado para el saneamiento, pluviales y agua potable será objeto de informe de Emalgesa..."*

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0806071021-406

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
FERMÍN ÁLVAREZ RUIZ
NICOLÁS MONCADA GARCÍA

REF. A.V. F.J.V.M.

Sometido el PERI a los informes técnicos de Emalgesa, se han emitido estos en sentido favorable tanto de saneamiento como de abastecimiento, estableciendo condicionantes técnicos que se recogerán lógicamente en el proyecto de urbanización.

No se han presentado alegaciones al PERI una vez sometido el mismo a información pública, mediante el procedimiento legal y reglamentario para ello.

Se ha emitido informe sectorial favorable de la Unidad de Carreteras de Cádiz del Ministerio de Fomento de fecha 19/04/2007

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 88.547 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 90.042 m², sensiblemente superior a la que figura en el PGMO, que es de 88.547 m².

Es decir la delimitación propuesta se ajusta prácticamente a la original, ajustando el ámbito al límite del dominio público de la carretera nacional constituida por el ramal actual de acceso sur al puerto de la Bahía de Algeciras (CN-350) y los viarios locales 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.

2.2 Características físicas y ambientales.

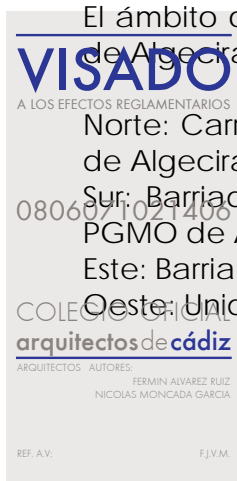
El ámbito objeto de planeamiento está situado al Suroeste del núcleo urbano de Algeciras. Teniendo los siguientes límites:

Norte: Carretera Nacional 350-Cádiz a Barcelona. Ramal de acceso al Puerto de Algeciras.

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

Este: Barriada de la Juliana.

Oeste: Unidad de Ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores 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 "Los Pastores 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, constituyendo una operación emblemática en la conformación del nuevo Acceso Sur.

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

La zona más al Sur 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 7 metros aproximadamente en la zona más desfavorable. Es en esta zona donde la topografía se deprime donde se formaliza la comunicación con la barriada de "La Juliana", que es la zona donde se concentran los equipamientos propuestos por el Plan General.

La zona mas al Norte, es una zona libre de edificación que se sitúa a una cota superior, con un desnivel de 5 metros aproximadamente, ascendiendo hasta el límite del sector.

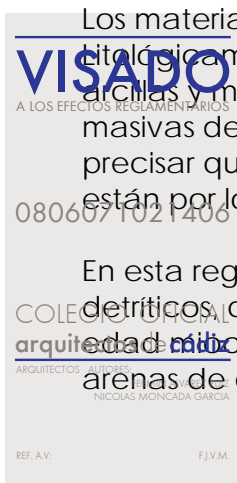
Estas características esenciales definen las principales criterios de ordenación, que se expondrán en el apartado correspondiente, y que se manifiesta sobre todo en la formalización de un gran espacio central, y con un eje que recorre todo el recinto de Oeste a Este.

La disposición del eje principal Oeste-Este, y del circundante por el borde en contacto con la Juliana, 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.

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.

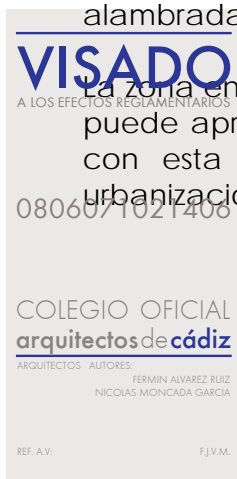
Las únicas instalaciones existentes son los antiguos cercados, formados por cerramientos de mamposterías, construidos por los antiguos propietarios de la finca, que estaban a cargo de la explotación ganadera fundamentalmente de ganado bovino.

En la zona sur del sector, en contacto con la c/ Pastora, se localiza dentro del sector algunos equipamientos, como son el Centro de Salud y una zona deportiva o recreativa con pista deportiva.

También se localizan en la zona oeste del sector algunas edificaciones marginales, que se ven afectadas por la ordenación propuesta por el PGMO. En las proximidades de la carretera nacional se localizan algunos carteles publicitarios, propios en la entrada de la ciudad. La mayoría de ellos no cuentan con autorización o licencia municipal.

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.

La zona en contacto con la calle Pastora, se encuentra semiurbanizada, como puede apreciarse en los planos y fotografías. El viario propuesto en contacto con esta calle adapta su trazado a la actual calle, completando su urbanización con todos los servicios urbanos necesarios.





2.5 Infraestructura existente

Red viaria

Los terrenos se apoyan fundamentalmente en la calle denominada Pastora existente en la barriada de La Juliana, que constituye el límite sur del sector, y en gran parte incluido dentro del mismo. El límite norte del sector está constituido por la carretera nacional CN-350 con el ramal de acceso al Puerto de Algeciras. En el P.K. 102+400 se encuentra la glorieta por la que el sector tiene también acceso a través de la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur", siendo el límite del sector el dominio público de la carretera.

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 la unidad de ejecución 5.U.E.9, supondrá la futura conexión con la glorieta antes mencionada.

Los accesos por el este se limitan al paso de la red viaria existente bajo la carretera de acceso sur al puerto (CN-350), que conecta con la barriada de El





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 y por la 5.U.E.9.



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0806071021406

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
FERMIN ALVAREZ RUIZ
NICOLÁS MONCADA GARCÍA

REF. A.V.

F.J.V.M.

Saneamiento:

El sector se encuentra atravesado 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.

**VISADO**

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Energía eléctrica

0806071021400

COLECCIÓN DE PLANES
arquitecturaARQUITECTOS AUTORES:
FERMIN ALVAREZ RUIZ
NICOLÁS MONCADA GARCÍA

REF. A.V.

F.J.V.M.

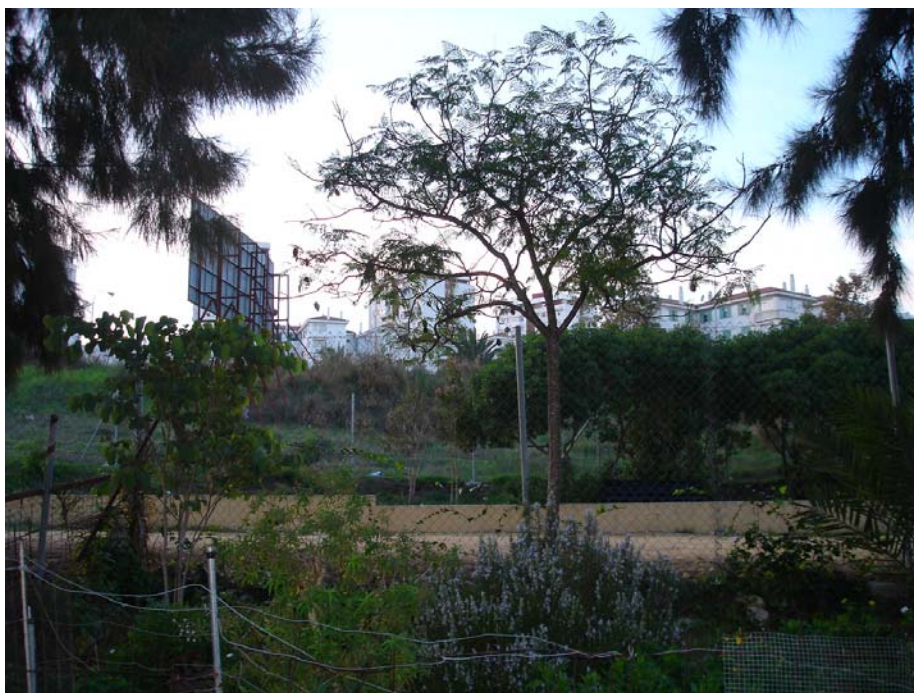
sector, junto a la intersección de la carretera de Los Yankees con la N-340 en el cruce de Los Pastores.

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

<p>VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS</p> <p>0806071031406</p> <p>COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz ARQUITECTOS AUTORES: FERMÍN ÁLVAREZ RUIZ NICOLÁS MONCADA GARCÍA</p> <p>REF. A.V. F.J.V.M.</p>	<p>Los propietarios incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución delimitada en el Plan General, y sus respectivas superficies registrales son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS 7.036,83 m² - BAHÍA TULUS, S.L. 35.367,17 m² - METROVACESA 30.506,48 m² - URBE 2000, GRUPO INMOBILIARIO ANDALUZ, S.A. 17.131,08 m² <p>TOTAL AMBITO (Superficie real) 90.042,00 M²</p>
---	--



3. ANTECEDENTES

Los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución 2.P.E.11 "Acceso 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 por parte de Metrovacesa con el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras por el cual se cedían al Ayuntamiento los terrenos pertenecientes a la barriada de la Juliana, permutándose estos aprovechamientos urbanísticos por los correspondientes a este popular barrio.

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- SotoRebolo 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, que servirá de acceso por el oeste a la unidad de ejecución 2.PE.11 "Acceso Sur".

0806071021406

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 a fecha 10 de Noviembre de 2003 (Expte. 88/03), en base al proyecto redactado por el I.C.C.P. Municipal. Debido a que no se disponía de forma

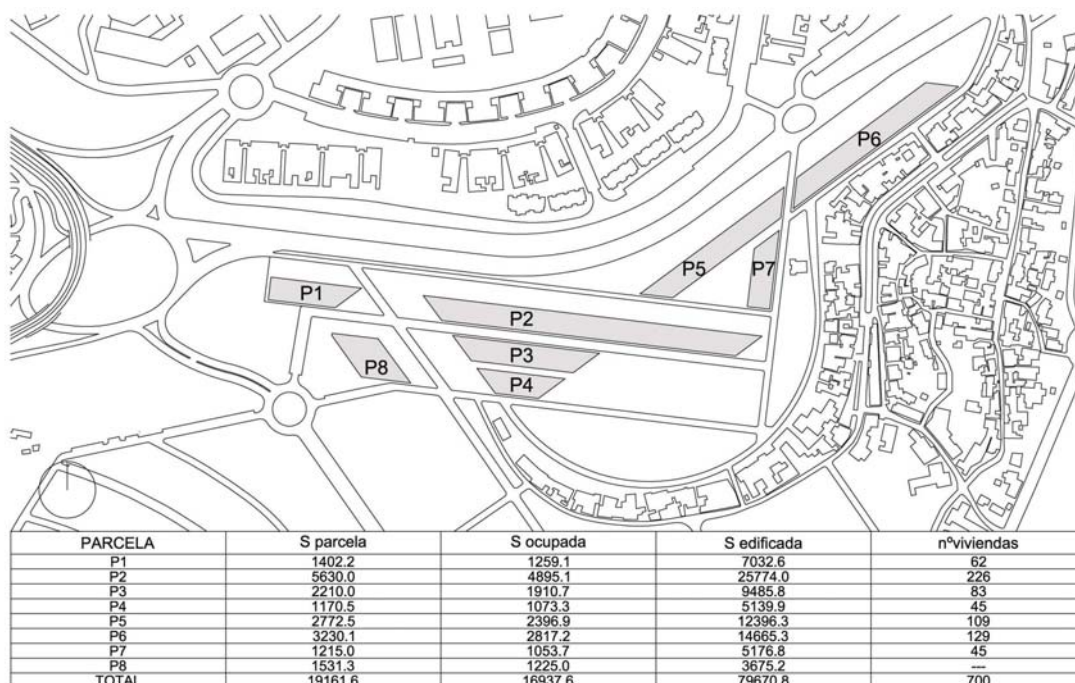
VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

COLECCIÓN DE
arquitectos
Sevilla Cádiz
ARQUITECTOS AUTORES
NICOLÁS MONCADA GARCÍA

REF. A.V.

F.J.V.M.

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 2005 es cuando se producen los primeros estudios previos al Plan Especial, promovido por EMUVIASA (Empresa municipal de la vivienda de Algeciras, S.A.), que culminarán con un Avance de dicho Plan Especial en diciembre de 2005, donde se analizan diversas alternativas a la ordenación, por parte de Territorio y Ciudad, S.L., por encargo de dicha empresa pública.

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, Sevillana-Endesa y Carreteras del Estado) y con los propietarios. Asimismo se lleva a cabo la coordinación de la ordenación, con los terrenos de la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Acceso Sur" manteniendo diversas reuniones con el equipo redactor del Plan Especial de dicho sector.

Pero en las distintas reuniones entre los agentes participantes y propietarios del sector surgen discrepancias, en cuanto a las condiciones de aprovechamiento futuro.

Se efectúan las primeras consultas al Ministerio de Fomento (Carreteras) y se obtienen resultados negativos por cuanto en la ordenación planteada, según su criterio, no se mantienen los espacios libres necesarios, previstos en el PGMO, para la ejecución del proyecto de duplicación del nuevo Acceso Sur al puerto de Algeciras. También se detecta déficit en los equipamientos previstos en el PGMO.

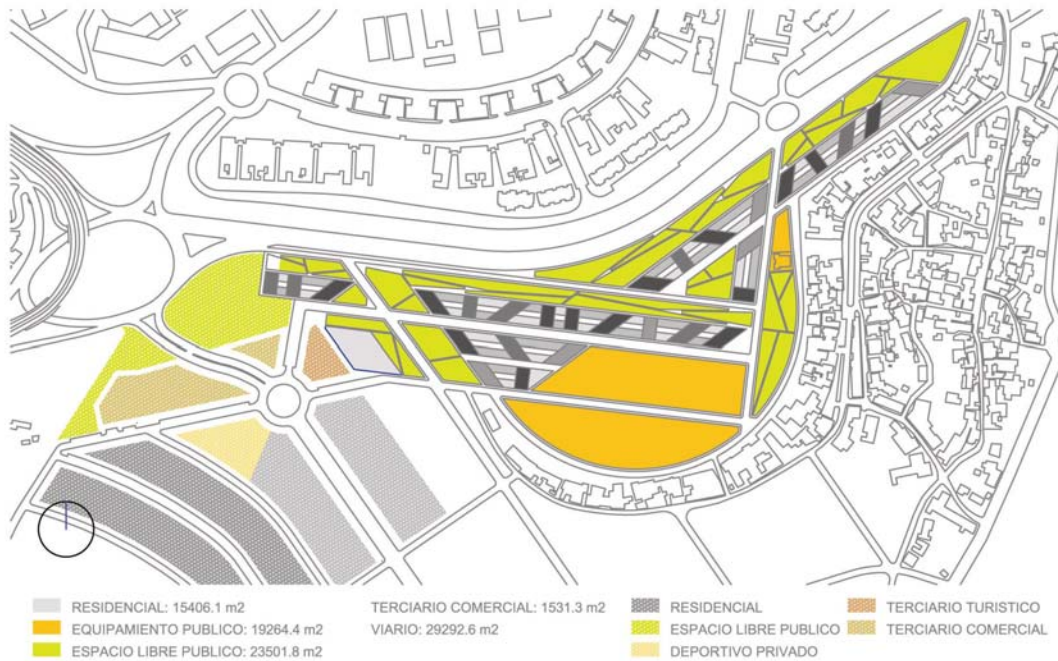
VISADO
A LOS EFECTOS DE PROMOCIÓN

COLECCIÓN OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
FERMÍN ÁLVAREZ RUIZ
NICOLÁS MONCADA GARCÍA

REF. A.V.

F.J.V.M.



Teniendo en cuenta que más del 90 % de la titularidad del suelo es privado y las dificultades aparecidas en la fase de avance, el Ayuntamiento decide proponer el cambio del sistema de actuación propuesto en el Plan General de expropiación a compensación, siendo los propietarios particulares del sector los que asumen la iniciativa. Con fecha 30 de Octubre de 2006, el Ayuntamiento-Pleno aprueba dicho cambio, asumiendo así los propietarios la redacción y formulación de este Plan Especial.

3.1 De planeamiento

EL PGOU DE ALGECIRAS

El presente documento formula el Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I) para la unidad de ejecución 2.P.E.11 "Acceso 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.

VISADO

A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS

LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se propone la ordenación del conjunto del sector mediante la articulación del eje estructurante que supone la conexión con la glorieta de Los Pastores Sur y su prolongación paralela a la carretera nacional del vial principal para conectarse con otra glorieta e ejecutar con el desdoblamiento futuro de la carretera de acceso sur. Además se consolida la trama urbana que viene determinada por la prolongación de los viarios de Soto Rebolo. Por otro lado localiza los espacios libres públicos en el entorno de la carretera nacional y en

0806071021406

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS: FERMÍN ÁLVAREZ RUIZ

REF. A.V.

F.J.V.M.

la conexión del viario principal con la glorieta de Los Pastores Sur, en la margen derecha de la futura remodelación de la carretera nacional, junto al lindero Norte del sector. Asimismo, establece la zona de equipamiento en contacto con la barriada de La Juliana, a la que sin duda otorga un protagonismo considerable en la ordenación del conjunto.

La red viaria proyectada sobre la existente, a menor rango, con el límite sur, en contacto con La Juliana, se propone como indispensable para la mejora del entorno urbano de dicho núcleo de población.

- 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): 90.042,00 m²
- Superficie a efectos de edificabilidad: 88.547,00 m²

· La unidad de ejecución objeto de la actuación se localiza en un suelo clasificado como urbano (s/ Resolución de la C.O.P.T. de 11/07/2001) con una superficie de 88.547 m²., y con las siguientes determinaciones urbanísticas, de acuerdo con lo publicado en el B.O.P. nº 231 de 4 de Octubre de 2001, página 53:

Aprovechamiento tipo: 0.45 UA/m².
 Nº máximo de viviendas: 700.
 Coeficiente de edificabilidad: 0.9 m²/m².
 Máxima edificabilidad: 79.692 m².
 Sistema de Actuación: Expropiación.
 Coeficiente de Homogeneización: 0,6.

Zona de ordenanza: Residencial colectiva bloque aislado en Manzana con edificación aislada.

Las tipologías aplicables al sector de acuerdo con lo dispuesto en dicha ficha son las definidas en las Normas como:

Colectiva en bloque vertical
 Colectiva en bloque aislado

Las condiciones de edificación (parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y ocupación) serán las fijadas por el Plan Especial, para las tipologías antes señaladas. Las condiciones de altura máxima son las fijadas por el PGMO.

· Condiciones de ordenación: Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los espacios libres públicos con un mínimo de 22.351 m², y un suelo para equipamiento público con un mínimo de 18.808 m², resultando un suelo neto edificable según la ficha de de 28.437 m². Las cesiones correspondientes al aprovechamiento medio se encuentran ya efectuadas.

VISADO
 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0806071021406

COLECCIÓN OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
 FERMIN ALVAREZ RUIZ
 NICOLÁS MONCADA GARCÍA

REF. A.V. F.J.V.M.

· 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 (79.692/100 =) 797 plazas máximas, y (797 x 0.5=) 398 plazas mínimas de aparcamiento público, en la red viaria.

. Determinaciones complementarias:

Se plantea su desarrollo mediante la Redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

La ordenación grafiada se considera no vinculante y por tanto es de aplicación el 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.”

El criterio para la determinación de las alturas máximas ha sido:

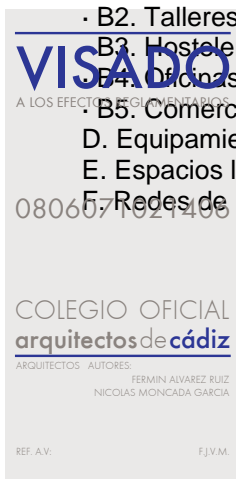
- VII plantas en las edificaciones en contacto con el acceso sur.
- III plantas para las edificaciones que resuelvan la transición hacia el área urbana de La Juliana y la Unidad de Ejecución de Soto Rebolo.

· Condiciones de uso: Son las reguladas en este Plan Especial, teniendo en cuenta que:

“1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan Especial, siéndoles de aplicación con carácter supletorio 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. Además del uso residencial, se admitirán los siguientes usos globales y pormenorizados:

- B. Actividades económicas servicios privados
 - B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.
 - B3. Hostelería.
 - B4. Oficinas.
 - B5 Comercio.
- D. Equipamientos y servicio públicos.
- E. Espacios libres.
- F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.



Plano de ordenación del PGMO:



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0806071021406

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
FERMÍN ÁLVAREZ RUIZ
NICOLÁS MONCADA GARCÍA

REF. A.V. F.J.V.M.

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 de Reforma Interior, 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

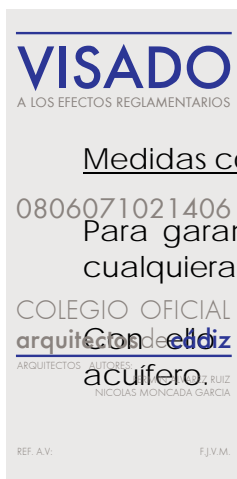
Para paliar los impactos negativos sobre el suelo se prevén dos tipos de medidas correctoras:

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

Medidas correctoras de impactos sobre las aguas subterráneas

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

Con el 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 tratarse de un suelo urbano.

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:

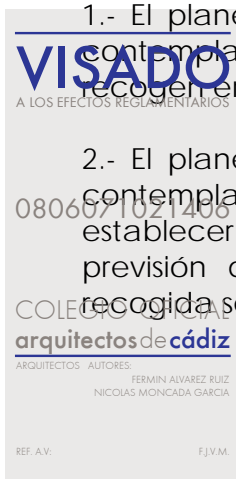
- Control urbanístico con aplicación del reglamento de Disciplina Urbanística
- Mantenimiento de las zonas verdes.
- Mantenimiento de las infraestructuras básicas, principalmente de las redes de saneamiento.
- Exigencia a las actividades de las medidas correctoras impuestas en sus licencias.

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:

1.- 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.

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 y el Decreto posterior sobre Protección contra la Contaminación Acústica de 2003.

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 y un déficit notable de equipamientos.

De los objetivos previstos en el Plan General, 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 5.U.E.9 "Los Pastores Sur", ayudarán a cualificar la ciudad, con una imagen más acorde con los nuevos tiempos.



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 los objetivos propuestos por el PGMO y las premisas que se exponen a continuación:

En relación con lo dispuesto en el PGMO:

Operación emblemática en la conformación del nuevo Acceso Sur.
Generación de un sistema lineal de Espacios Libres en contacto con dicho elemento viario.

Los establecidos en la Memoria de Ordenación: Intervenciones estructurantes

El objetivo de ordenar una de las principales vías de penetración en la ciudad es la insuficiencia que ya en la actualidad soporta el acceso sur, desde el Saladillo hasta el Parque las Acacias. Varios problemas se detectan en este área que mantiene las características de carretera a pesar de su inclusión en el Plan vigente como área urbana, debido a la servidumbre que sufre la ciudad para facilitar el acceso al Puerto.

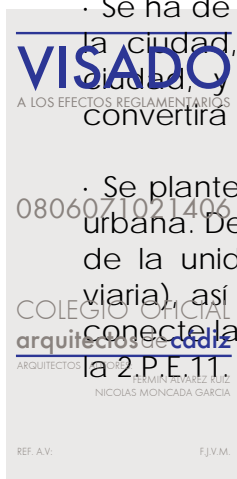
- La fachada norte de esta vía se ha ido conformando de manera arbitraria a través de los tiempos de colmatación de la ciudad, desde la barriada de Pescadores hasta Saladillo y los sucesivos rellenos de la zona portuaria.
- Ahora bien, la consolidación de su fachada sur aún no se ha producido en su totalidad, pues únicamente se aprecian contactos tangenciales de acceso a las áreas de San García y la Juliana, por lo que en el marco de la presente Revisión se puede abordar la ordenación de este margen de manera planificada y con el criterio de unidad y homogeneidad que precisa el acceso a la ciudad.
- El otro gran problema detectado, que se repite en todas las infraestructuras viarias de gran magnitud en dirección este-oeste de la ciudad, es la solución de continuidad urbana entre el norte y el sur. Es preciso, por tanto, lograr una mayor y mejor permeabilidad para los flujos, tanto rodados como peatonales, entre estas dos áreas.
- Por otro lado, el actual acceso sur al Puerto debe tener una vocación más urbana. Por intensidad de tráfico no se diferencia de otras avenidas internas del mismo rango, aunque las características del mismo sean diferentes. Se trata de compatibilizar los paralelos tránsitos peatonales y automovilísticos.

Localización de un importante paquete de suelo para Equipamientos en posición colindante con la Unidad de Ejecución de Soto Rebolo.

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 a través del viario de la unidad Los Pastores Sur, en este sentido, (sistema general de la red viaria), así como la introducción de un gran eje este-oeste (eje central) que conecta la carretera de Los Yankees con La Juliana, a través de esta unidad y



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 superarán el mínimo establecido en el PGMO.
- 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.
- Ordenación de una importante superficie de suelo para Equipamientos en posición colindante con la barriada de la Juliana, que recualifique este barrio, dotándole de un mejor viario y de las dotaciones necesarias de las cuales carece.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y PROCEDENCIA**5.1. Alternativas de Ordenación**

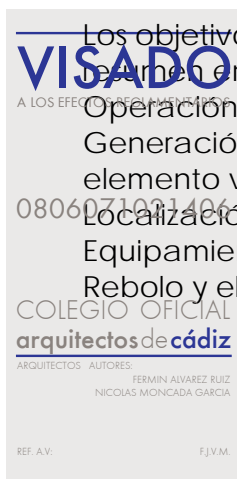
Durante la fase de redacción del Plan Especial de Reforma Interior se han ido planteando distintas alternativas para formalizar la ordenación definitiva. Siempre teniendo en cuenta los objetivos del PGMO, asegurando la coherencia y la continuidad de las infraestructuras viarias con el Plan Especial de la 5.U.E.8 "Soto Rebolo" y con el de la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur".

Los objetivos siempre perseguidos son los establecidos en el PGMO, que se detallan en:

Operación emblemática en la conformación del nuevo Acceso Sur.

Generación de un sistema lineal de Espacios Libres en contacto con dicho elemento viario.

Localización y ordenación de un importante paquete de suelo para Equipamientos en posición colindante con la Unidad de Ejecución de Soto Rebolo y el Barrio de la Juliana.



CONDICIONES DE USO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Se plantea su desarrollo en este Plan Especial de Reforma Interior.

La ordenación grafiada se considera no vinculante.

El criterio para la determinación de las alturas máximas ha sido:

. VII plantas en las edificaciones en contacto con el acceso sur.

. III plantas para las edificaciones que resuelven la transición hacia el área urbana de La Juliana y la Unidad de Ejecución de 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 carretera de Los Yankees hasta la futura Glorieta de El Saladillo, que sirve como elemento articulador y organizador de todo el conjunto, considerando un eje vertebrador paralelo al acceso sur.

De esta manera se soluciona la relación Norte-Sur, confluyendo con el viario Oeste-Este, en una glorieta exterior 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 norte 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, conforme al PGMO, 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, dado que se ha procedido al cambio del sistema de actuación por acuerdo entre todos los promotores, por lo que el documento se elevará a la Administración actuante, el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras para su tramitación y aprobación.

Su contenido documental viene regulado en el artículo 19, estructurado en: Memoria, Normas Urbanísticas y Planos y demás documentación gráfica. 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.

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGISTRO

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 complemente 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

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS

REF. A.V.

F.J.V.M.

podrá clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.


El presente Texto Refundido del Plan Especial desarrolla determinaciones establecidas en el PGMO, ajustándose a las mismas, así como se da cumplimiento a las observaciones realizadas por los servicios técnicos municipales, resumiéndose en las siguientes consideraciones:

- Se amplía la latitud de los viarios principal y secundario del PERI, pasando a tener mayor anchura. (18,00 m.)
- Se permite la permeabilidad rodada entre estos dos viarios mediante la introducción de dos viarios transversales en dirección norte-sur
- La conexión mediante glorieta con la CN-350, se resolverá en el proyecto de acceso sur al Puerto de Algeciras, que está redactando el Ministerio de Fomento, de acuerdo con las indicaciones de los servicios técnicos municipales y con las autorización previa y preceptiva de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, que será solicitada mediante el proyecto específico redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Lo mismo ocurrirá para el cruce de la red de telefonía y las distintas infraestructuras que sean necesarias, de conformidad con el informe favorable de dicho organismo.
- Se han adaptado más aún a la topografía los perfiles longitudinales de los viarios, una vez conocidos los resultados del estudio geotécnico realizado.
- 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.....		16.277,00 m2
Espacio Libre Público		24.340,00 m2
Equipamiento		18.999,00 m2
Red Viaria.....		30.426,00 m2
Sistema local de infraestructura (C.T.).....		175,00 m2
	TOTAL	90.042,00 m2

· **Cumplimiento dotaciones establecidas por el PGMO**

	PGMO	P.E.R.I.
Espacios Libres Públicos	22.351,00 m ²	24.340,00 m ²
Equipamiento	18.808,00 m ²	18.999,00 m ²
Suelo Neto Edificable máximo.	28.437,00 m ²	16.277,00 m ²

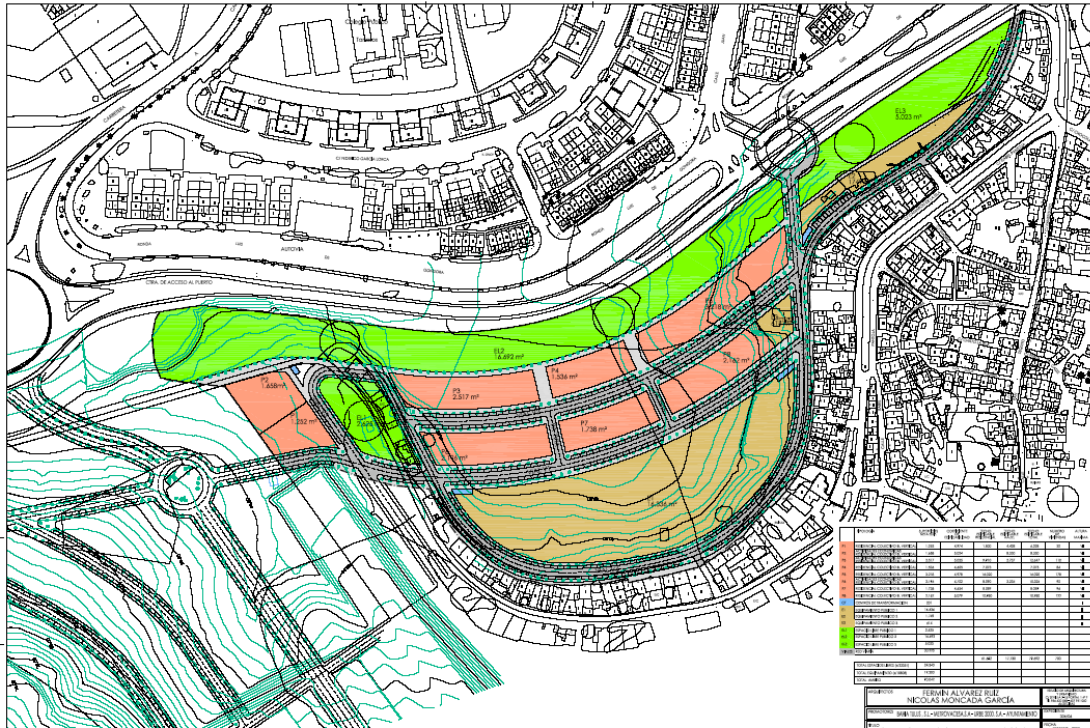
Tal y como se puede comprobar, la superficie de los espacios libres públicos y equipamientos es mayor que el previsto en el planeamiento general.

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 red viaria adecuada, al objeto no solo de resolver la movilidad rodada, sino de resolver adecuadamente los recorridos peatonales dentro 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 paralelo al acceso sur.

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

Las diferencias con respecto al documento aprobado inicialmente son mínimas y se limitan a cumplir las observaciones expuestas en los informes favorables de los servicios técnicos municipales y del informe favorable de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento. Por tanto no existen modificaciones substanciales, sino meros ajustes en la ordenación detallada de P.E.R.I. aprobado inicialmente, aumentándose la superficie del espacio viario, y manteniendo prácticamente la superficie tanto de los espacios libres públicos como de los equipamientos, así como el número de plazas de aparcamiento público, superando, en cualquier caso las superficies mínimas establecidas por el PGMO para estos elementos de la ordenación, como puede comprobarse en los cuadros de síntesis y en los planos de ordenación.



• **Aprovechamiento edificatorio**

El aprovechamiento total asignado al Área asciende a 79.692 m². De acuerdo con las condiciones de ordenación de este Plan Especial se disponen 61.692 m² para uso residencial, y 17.730 m² a actividades económicas, aunque se plantee 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, de las NNUU del PGMO.

• **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.

Para la asignación de los aprovechamientos se ha tenido en cuenta los distintos convenios suscritos entre los promotores BAHIA TULUS, S.L. por subrogación de INVERSIONES ARREJANOSA, S.L. y el Ayuntamiento, y METROVACESA y el Ayuntamiento, así como las condiciones de la compraventa efectuada mediante subasta pública de la cual resultó adjudicatario URBE 2000 PROMOTORA INMOBILIARIA ANDALUZA, S.A.

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

VISADO
A LOS EFECTOS DE REGISTRO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

0806 METROVACESA

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS DE CÁDIZ

REF. A.V. FJ.V.M.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS P.E.R.I. 2.P.E.11- TEXTO REFUNDIDO

PARCELA	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE REAL	COEF EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	TECHO EDIFICABLE ACTIVIDADES ECONOMICAS	TECHO EDIFICABLE TOTAL	Nº VIVIENDAS
P1	1.252	4,974	1.800	4.428	6.228	20
P2	1.658	5,024		8.330	8.330	
P3	2.517	5,025	9.910	2.737	12.647	110
P4	1.536	4,605	7.073		7.073	84
P5	3.218	4,978	16.020		16.020	178
P6	2.196	4,702	8.090	2.235	10.325	90
P7	1.738	4,654	8.089		8.089	96
P8	2.162	5,079	10.980		10.980	122
E1	16.461					
E2	1.749					
E3	614					
CT	175					
EL1	2.625					
EL2	16.692					
EL3	5.023					
VIARIO	30.426,00					

90.042,00		61.962	17.730	79.692	700
------------------	--	---------------	---------------	---------------	------------

E.E. L.L.	24.340	s/ PGMO:	22.351	1.989
EQUIPMTO.	18.999	s/ PGMO:	18.808	

TME = Techo máximo edificable (m²)

e = índice de edificabilidad (m²t/m²s)

La tipología a adoptar para las parcelas P1,P2,P3,P4,P5,P6,P7 y P8. es la de Residencial colectiva en bloque, según las condiciones de edificación establecidas por las ordenanzas y normas urbanísticas de este Plan Especial.



· Plazas de aparcamiento

Al aire libre, en el viario, se disponen 410 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.

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 mediante la prolongación de la existente que viene de Sotorebolo con un diámetro de 500 mm.

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 m/s

V_{max.} = 5,0 m/s

Presiones de consumo.

Presiones máximas: 8 atm

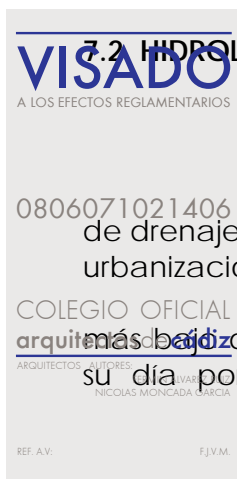
Presiones mínimas: 25 m.c.a.

Diámetro mínimo.

Se establece, para las redes generales, como diámetro mínimo el de 150 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 gráfica 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.

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.

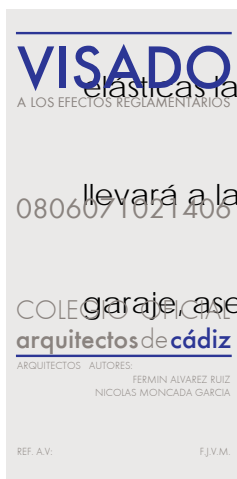
La vida útil estimada de las tuberías se calcula en 50 años, aunque nos ofrece una buena proyección de futuro.

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 elástica labiada.

El agua pluvial recogida en la cubierta, y en los patios interiores se llevará a la red de pluviales.

Se instalarán arqueta separadora de grasas en el interior de garaje asegurándose la retención de las grasas y evacuación de las aguas.



Se construirán arquetas de registro domiciliarias de tipo sifónico, en el interior de cada vivienda, con tapa y marco de fundición dúctil B-125 y dimensiones mínimas de 40 x 40 cm., para cada una de las redes.

Los albañales serán de PVC corrugado tipo teja SN8, de diámetro mínimo 200 mm.

La conexión será siempre a pozo de registro, salvo indicación expresa de este departamento de saneamiento.

Las redes de las calles de nueva apertura se ejecutarán según las normas del departamento de saneamiento de EMALGESA y de acuerdo a los informes técnicos emitidos de ese departamento.

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.

Punto de vertido:

Como vertedero final de la red de saneamiento proyectada, se establece un pozo de registro de la red de saneamiento de aguas fecales proyectada que será del que parte la red para acometer a lo largo del vial 3 hasta alcanzar la C/ Pansequito.



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.

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.

Las redes de las calles de nueva apertura se ejecutarán según las normas del departamento de saneamiento de EMALGESA y de acuerdo a los informes técnicos emitidos de ese departamento.

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.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0806071021406

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
FERMIN ALVAREZ RUIZ
NICOLAS MONCADA GARCIA

REF. A.V. F.J.V.M.

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 marcaran 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 pozo de registro de la red de saneamiento de aguas fecales proyectada que será del que parte la red para acometer a lo largo del vial 3 hasta alcanzar la C/ Pansequito.

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.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

0806071021406

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
FERMIN ALVAREZ RUIZ
NICOLAS MONCADA GARCIA

REF. A.V. F.J.V.M.

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 (Emalgesa), la sección de las conducciones previstas tendrá un diámetro nominal mínimo de 315 mm, (diámetro interior 298 mm)

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 la unidad de ejecución 5.U.E.9 "Los Pastores Sur" como para nuestro sector, 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 6 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, debiéndose 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 1050 unidades)

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.

De ahí que se estime una potencia de:

-Viviendas o apartamentos.....	9.200 x 1050 Uds=	9.660.000 w
-Actividades Económicas...	17.730 m2 x 120 w/m2=	2.127.600 w
-Espacios libres públicos y privados.....		800.600 w
-Red viaria, etc.....		271.340 w

Sin aplicar los coeficientes de simultaneidad correspondientes, según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, esto suponen 12.859,54 KVA máximas necesarias.

Alumbrado Público.

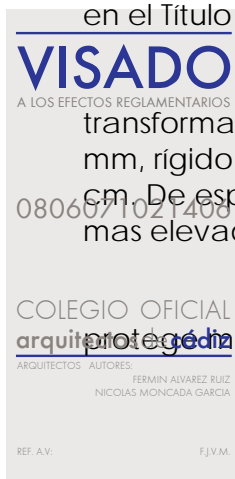
Se plantea la red de alumbrado público del viario y zonas verdes, con los siguientes niveles de iluminación y uniformidad:

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 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% (12 V), y comprueban para la intensidad máxima admisible para cada sección.



II.-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.

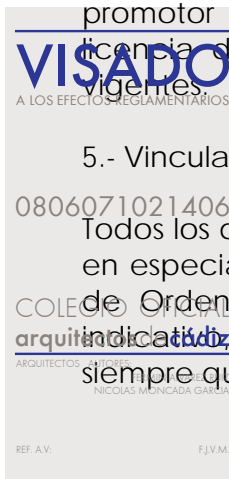
Su campo de aplicación se circunscribe al área expresada gráficamente en los documentos de Planos de información y de Ordenación.

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.

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.



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 plan especial 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
- Equipamiento
- 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

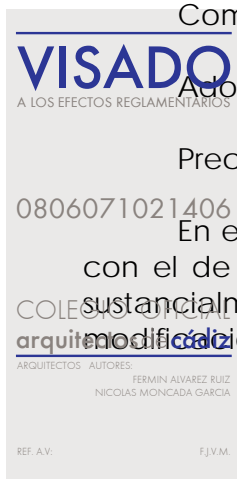
Aunque el presente Plan Especial tiene un nivel de determinaciones equivalente al de Estudio de Detalle, podrán formularse estos con los siguientes objetivos:

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.



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.

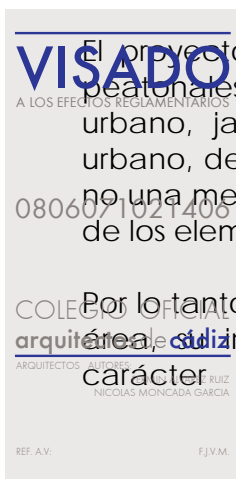
- Cédula urbanística de cada parcela.

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.

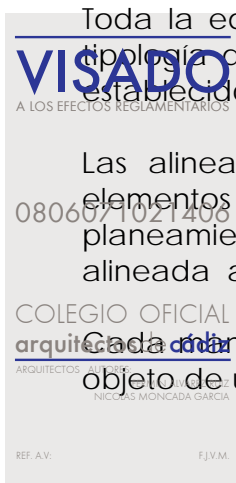
Los accesos rodados a parcelas deberán quedar definidos en el proyecto de urbanización, evitando situarlos en puntos que afecten negativamente a la funcionalidad viaria, teniendo en cuenta las previsiones que al respecto se hacen en el presente Plan Especial. Los accesos en rampa no afectarán en absoluto 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 viarios 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 alineada a vial.

Cada manzana 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 contabilizarán como superficie construida a efectos del cómputo de edificabilidad.

3.- Condiciones de uso.

Las condiciones de usos son las reguladas en las presentes Ordenanzas, 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 Normas Urbanísticas del PGMO, 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, además del uso global residencial:

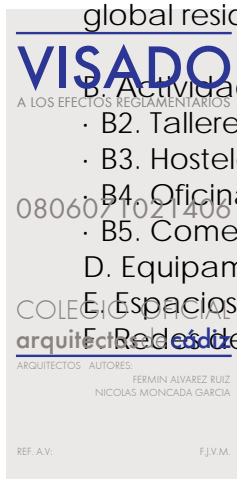
B. Actividades económicas servicios privados

- B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.
- B3. Hostelería.
- B4. Oficinas.
- B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicios públicos.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.



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 + - 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 8ª planta con una ocupación máxima del 50% de la 7º, en las manzanas edificables con altura VII (siete 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 de la unidad, la ejecución de la red viaria y las zonas verdes del sector.

5: Se posibilita el incrementar el volumen de uso de actividades económicas 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 área dentro 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.



III-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 Vertical", y sus características son:

1. La tipología de la edificación es la de *vivienda colectiva en bloque* vertical con morfología de manzana cerrada, según las condiciones de edificación de las presentes normas.
2. Se trata de una edificación alineada a vial según las alineaciones definidas en los planos de ordenación.
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.

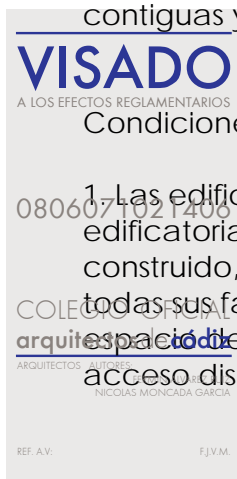
Artículo 2. Condiciones generales de la edificación residencial:

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

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 flanqueo. 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 se dispondrá alineada a vial, ajustándose a la alineación exterior, indicada en los planos de ordenación.

b) Podrá permitirse la separación de la edificación de los linderos laterales de la parcela o manzana, con un separación mínima de tres (3) metros, cuando se considere necesario para resolver el proyecto arquitectónico. 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 1/3 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.

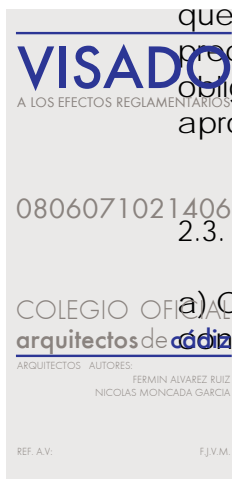
b) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a 1/3 de su altura con mínimo de cinco (5) metros.

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.

2.3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

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



fachada igual o superior a $1/3$ de la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de 5 metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta $1/4$ 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 $1/4$ 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 $1/4$ de su altura, con mínimo de 4 metros.

3. Cota de origen y referencia. La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

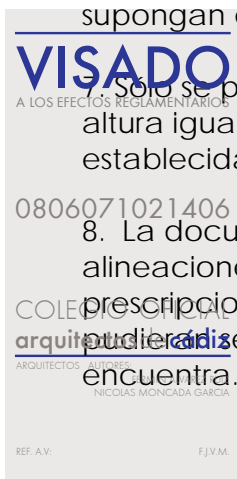
4. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del cien por cien (100 %), delimitada por las alineaciones a vial de la propia edificación.

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 exteriores 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 50% de la 7ª (en las manzanas edificables con altura VII (siete plantas)), permitiéndose la aparición de viviendas en ático, con o sin dependencia de la planta inmediata inferior. Dicho ático no superará el volumen capaz limitado por los planos de fachada y cubierta con la inclinación máxima de 30° , sin implicar la construcción de elementos que desvirtúen la forma de la cubierta o supongan el aumento de la altura total de edificación.

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.



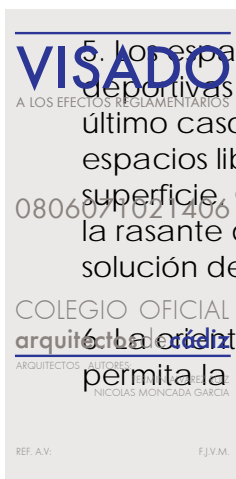
9. Salientes y vuelos. Se admite rebasar la alineación oficial exterior con balcones, miradores, balconadas, sujetos a las siguientes condiciones:
- El saliente máximo será de setenta y cinco (75) centímetros.
 - La suma de la longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la línea de fachada.
 - La altura libre mínima entre la cara inferior del saliente, y la rasante de la acera, no podrá ser inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
10. Cuando se proyecten patios de luces en ellos ha de poder inscribirse un círculo de diámetro igual a un 1/3 de la altura total de las plantas a las que sirve, con un mínimo de 3 metros.

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:

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.
- Los cerramientos de parcelas y vallados no podrán superar un metro (1,00 mts.) de altura de parte ciega, pudiendo a partir de esta altura colocar reja hasta dos metros y veinte (2,20 m.) centímetros de altura total. Si se colocara valla metálica esta deberá ir acompañada inexorablemente de setos vivos tupidos.
- Se permiten el adosamiento por las medianeras en las tipologías de bloque H.
- La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de ciento veinte metros, sin considerar en la medición los salientes y vuelos admitidos.
- 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.



- La ordenación 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.

· B4. Oficinas.

· B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio públicos.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

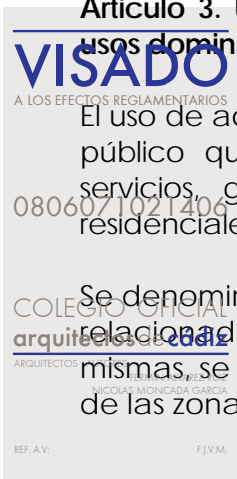
Dotación de aparcamientos: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento y una por cada 100 m² de uso terciario, en el interior de la parcela o manzana. Se regirá, de acuerdo a las condiciones establecidas para aparcamientos públicos.

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 aquéllas 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 alineada a vial. Edificación en edificio único con tipología de edificación en bloque alineada 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.

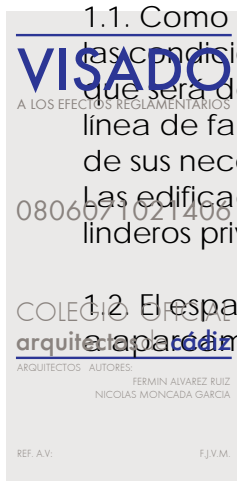
Condiciones de la edificación

1. Alineaciones y separación a linderos.

1.1. Como criterio general las edificaciones se alinearán a vial. 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 aisladas 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.

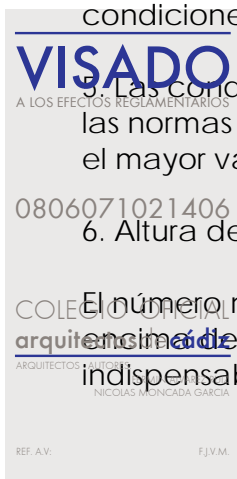
3. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse vinculada a un informe previo de los departamentos municipales competentes, que muestre que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción 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.

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. Por 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 ciento cincuenta (150) 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 setenta y cinco (75) centímetros, y marquesinas cuando se trate actuaciones conjuntas de proyecto unitario.

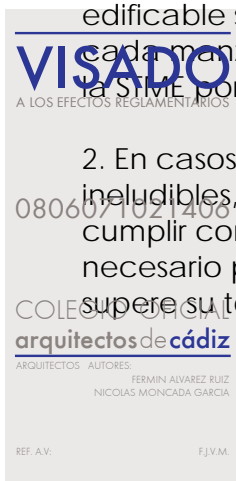
10. Ocupación.

La ocupación máxima en planta baja puede llegar a ser del 100 %.

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%.

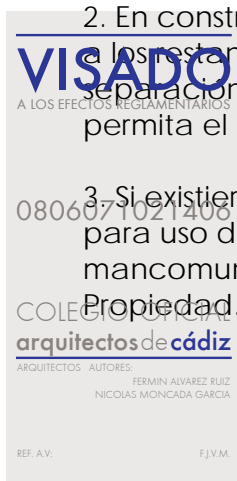


Condiciones estéticas

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. En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, si existiera, 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 una plaza por cada 100 m² de superficie construida en uso de actividades económicas y una plaza por cada vivienda.
5. Los cerramientos de parcela, si existieran, 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, valla metálica o celosía, quitando vistas en todo caso con setos vivos vegetales.
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:

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.

· B4. Oficinas.

· B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio públicos.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

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

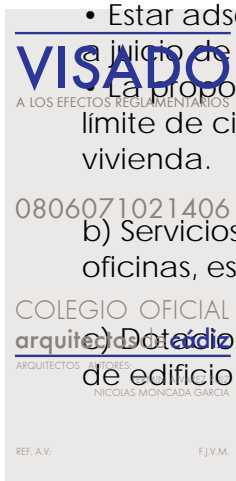
a) Residencial: se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- 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 y 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. Podrá permitirse la utilización bajo rasante de aparcamientos de vehículos en los espacios libres de nueva creación. Su regulación viene determinada por lo dispuesto en el art. 170 de las NNUU del PGMO.
2. En los espacios libres privados podrá disponerse el uso deportivo con instalaciones, cuya regulación se establece en la legislación sectorial.

USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

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.

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

USO DE VIARIO RODADO Y VIARIO PEATONAL

Artículo 8. 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.

COLEGIO OFICIAL

arquitectos de Algeciras

ARQUITECTOS

NICOLÁS MONCADA GARCÍA

REF. A.V.

F.J.V.M.

USO DOTACIONAL

Artículo 9. 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 (equipamiento) 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 10. 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.

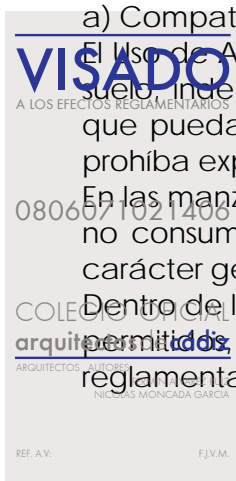
Los usos compatibles están últimamente ligados a la tipología de edificación propuestas, siendo el criterio general el de establecer una escala permisiva desde las áreas con tipología de residencial colectiva hasta limitativa en las dedicadas exclusivamente a las actividades económicas. Los criterios 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:

- 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.



IV.- CONDICIONES DE EDIFICACION POR PARCELA

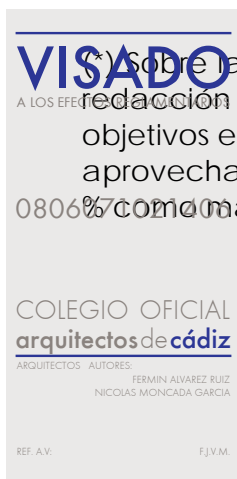
PARCELA	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE REAL	COEF EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	TECHO EDIFICABLE ACTIVIDADES ECONOMICAS	TECHO EDIFICABLE	TIPOLOGIAS Y Nº VIVIENDAS
P1	1.252	4,974	1.800	4.428	6.228	RCBV 20
P2	1.658	5,024		8.330	8.330	
P3	2.517	5,025	9.910	2.737	12.647	RCBV 110
P4	1.536	4,605	7.073		7.073	RCBV 84
P5	3.218	4,978	16.020		16.020	RCBV 178
P6	2.196	4,702	8.090	2.235	10.325	RCBV 90
P7	1.738	4,654	8.089		8.089	RCBV 96
P8	2.162	5,079	10.980		10.980	RCBV 122
E1	16.461					
E2	1.749					
E3	614					
CT	175					
EL1	2.625					
EL2	16.692					
EL3	5.023					
VIARIO	30.426,00					

90.042,00		61.962	17.730	79.692	700
	E.E.L.L.	24.340	s/ PGMO:	22.351	1.989
	EQUIPAMIENTO	18.999	s/ PGMO:	18.808	392

RCBV = Residencial Colectiva en Bloque Vertical

TME = Techo máximo edificable (m²)

e = índice de edificabilidad (m²t/m²s)



* Sobre las manzanas P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 y P8 se prevé la posibilidad de redacción de Estudios de Detalle, en caso necesario, con las condiciones y objetivos establecidos en las Normas Particulares, permitiéndose un trasvase de aprovechamiento y número de viviendas entre las diferentes parcelas de un 15% como máximo.

V.-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 dotar al barrio de la Juliana de un viario y equipamientos dignos, y dada la estructura de la propiedad, en la que la iniciativa privada posee la titularidad de casi la totalidad de los terrenos, así como el consenso existente con propietarios colindantes, el sistema de compensación asignado 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 1), dado el carácter de eje fundamental de la ordenación.
- 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, cuyo diseño debe ser objeto del proyecto de urbanización.



Alternativas de urbanización.

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



VI.-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.

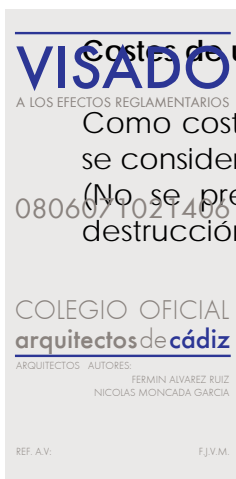
Se evalúa, de forma independientemente, el coste de ejecución del sistema viario propio (Viario 1 y 2), de ejecución inmediata y el resto de viarios más próximos a la barriada de La Juliana.

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.



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.)

VALORACIÓN ESTIMADA DEL COSTE DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.P.E.11. "ACCESO SUR"

1.-Sistema Viario (S.V.) :

- Viarios.....	17.219,75 m2	x 72.-€	=	1.239.822,00.-€
- Peatonales.....	936,86 m2	x 72.-€	=	67.453,92.-€
- Marcos de Paso Canal	650 m3	x 240.-€	=	156.000,00.-€
- Canalización aguas	1 Ud	x 30.000.- €	=	30.000,00.-€

Total S.V. **1.493.275,92.-€**

2.-Viarios Barrio Juliana.....12.068,39 m2 x 72.-€ = 868.924,08.-€

Total Viarios. **868.924,08.-€**

3.-Zonas Verdes:

-E.L.1.....	2.397,00 m2	x 30.-€	=	71.910,00.-€
-E.L.2.....	16.920,00 m2	x 30.-€	=	507.600,00.-€
-E.L.3.....	5.023,00 m2	x 30.-€	=	150.690,00.-€

Total Z.V y S.I..... **730.200,00.-€**

4.-Infraestructuras de Energía y Telecomunicaciones:

-Conexión a Subestación Eléctrica...	1.000 ml.	x 80.-€	=	80.000,00.-€
-C.T.....	8 ud.	x 30.000.-€	=	240.000,00.-€
-M.T.....	993,69 ml.	x 60.-€	=	59.621,40.-€
-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 **536.784,35.-€**

Total Coste de Ejecución Material de la Urbanización..... 3.629.184,35.-€
(B.I., G.G. e IVA no incluidos)

Algeciras, Abril de 2007



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

INDICE DE PLANOS

Planos de Información

- I.1 Plano de Situación. 1:5000
- I.2 Plano de Emplazamiento. 1:2000
- I.3 Ordenación y Calificación s/. PGOU Algeciras. 1:2000
- I.4 Estructura de la Propiedad. Catastral. 1:1000
- I.5 Topográfico. Estado Actual. 1:1000.
- I.6 Hipsométrico. 1:1000.
- I.7 Clinométrico. 1:1000.
- I.8 Servidumbres y Afecciones. 1:1000
- I.9 Usos y Edificaciones Existentes. 1:1000.
- I.10 Infraestructuras Existentes. 1:1000.

Planos de Ordenación

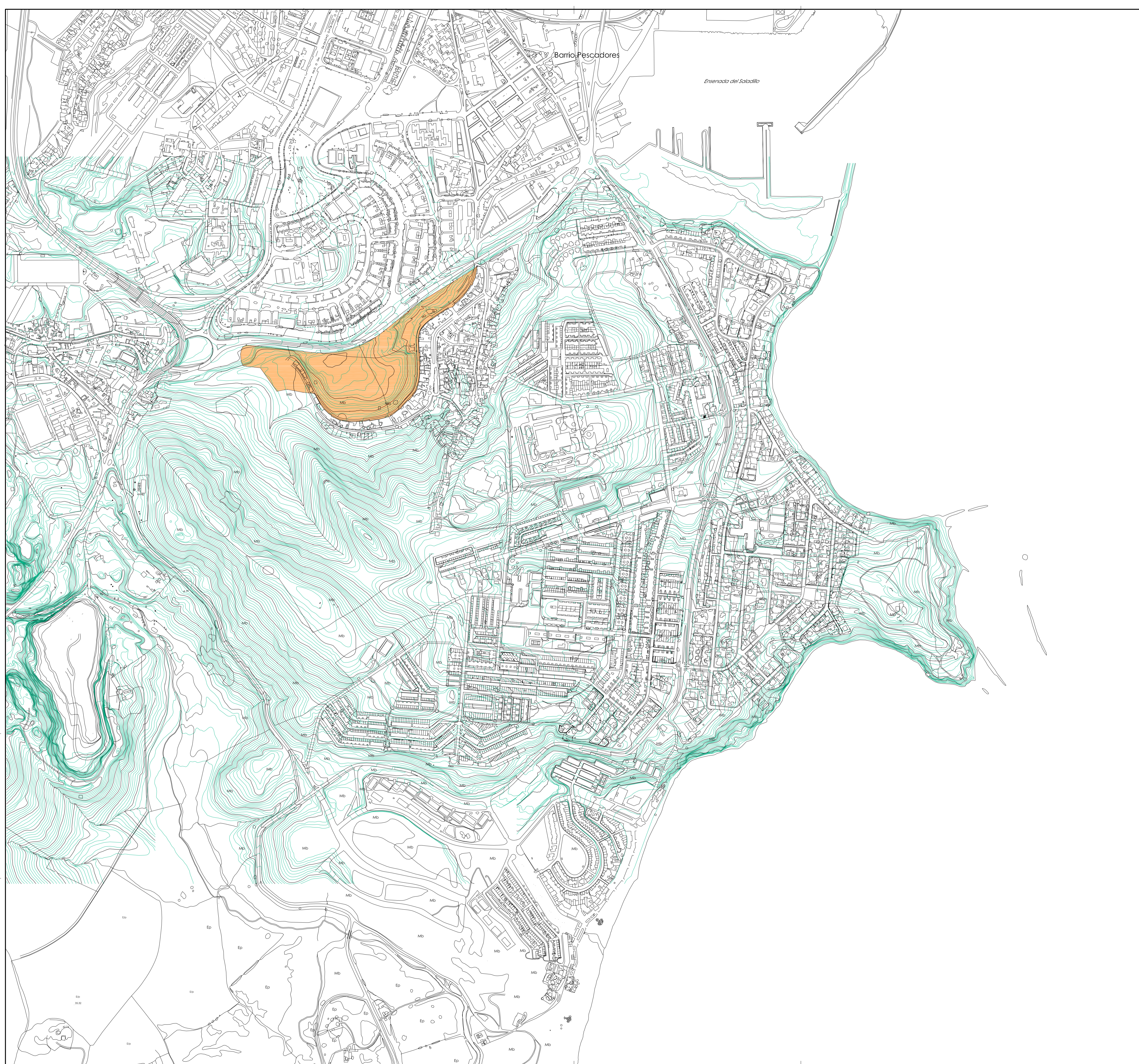
- O.1 Zonificación. 1:1000.
- O.2 Relación de la Ordenación Propuesta con el PGMO. 1:2000
- O.3 Zonas de Ordenanza y Condiciones de la Edif. 1:1000.
- O.4 Parcelación Urbanística. 1:1000
- O.5 Ordenación de Volúmenes. 1:1000.
- O.6 Alineaciones y Rasantes. 1:1000.
- O.7 Replanteo de la Red Viaria. 1:1000
- O.8 Secciones Tipo de Viales.
- O.9 Perfiles Longitudinales 1.
- O.10 Perfiles Longitudinales 2.
- O.11 Red de Saneamiento.
 - O.11.A Pluviales
 - O.11.B Residuales.
- 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



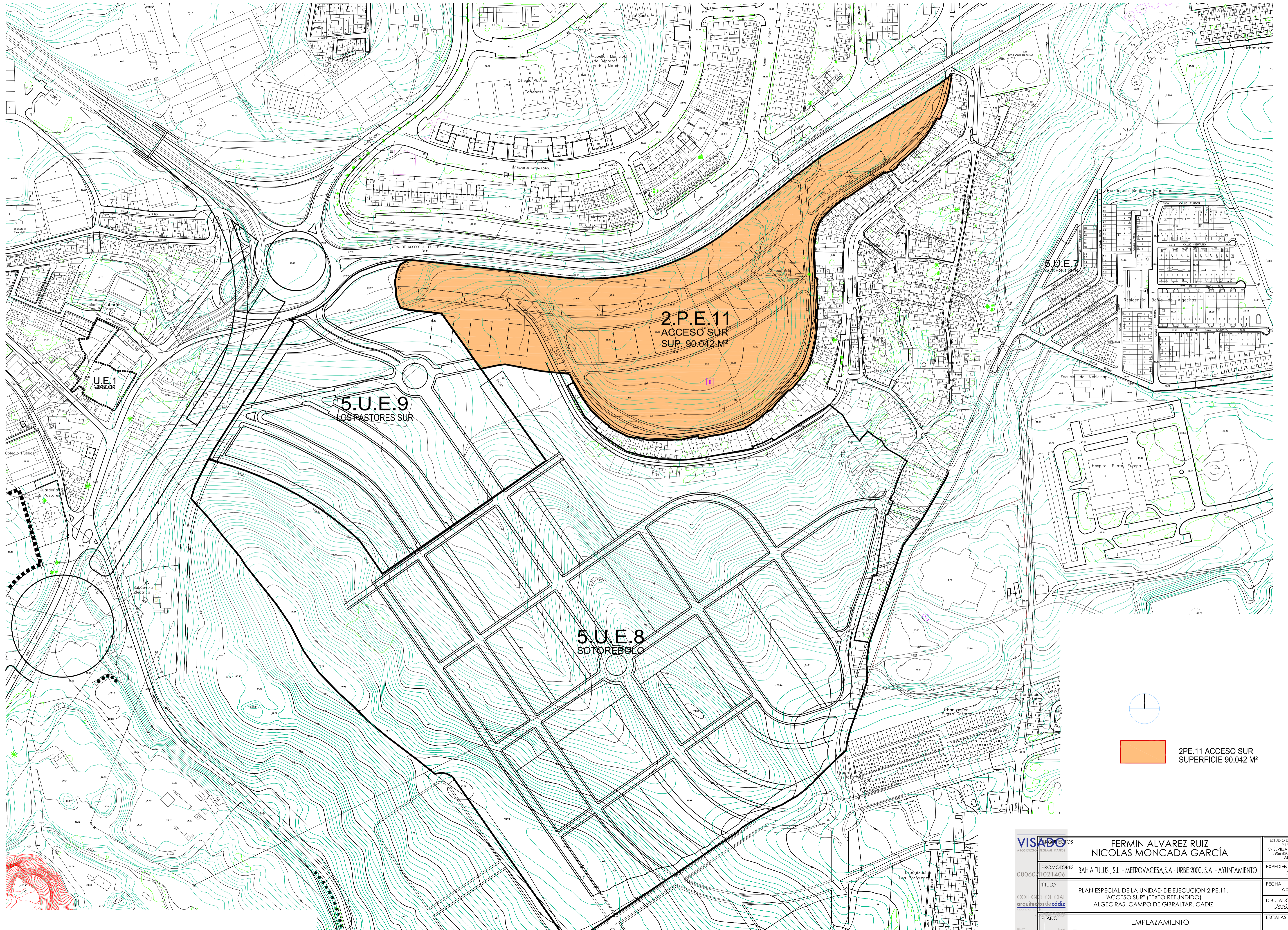
ANEJOS:

- Decreto de aprobación inicial
- Informes de Emalgesa
- Informe de la Unidad de Carreteras





VISADO <small>ARQUITECTOS</small>	FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA, 7. 1.º PISOAL. 1.º P.º</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS.</small>
	<small>PROMOTORES</small> <small>1.02.14.06</small>	BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO	<small>EXPEDIENTE</small> <small>306/06</small>
<small>COLEGIO OFICIAL</small> <small>arquitectos de cádiz</small>	<small>TÍTULO</small> PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ		<small>FECHA</small> <small>abr - 2007</small>
	<small>PLANO</small> SITUACION RESPECTO A LA CIUDAD		<small>ESCALAS</small> 1:5000
<small>ARQUITECTO</small> 	<small>PROMOTOR</small>	<small>Nº DE PLANO</small> 1.1	



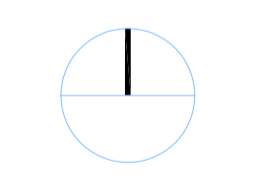
2.P.E.11
ACCESO SUR
SUP. 90.042 M²

5.U.E.9
LOS PASTORES SUR

5.U.E.8
SOTOREBOL

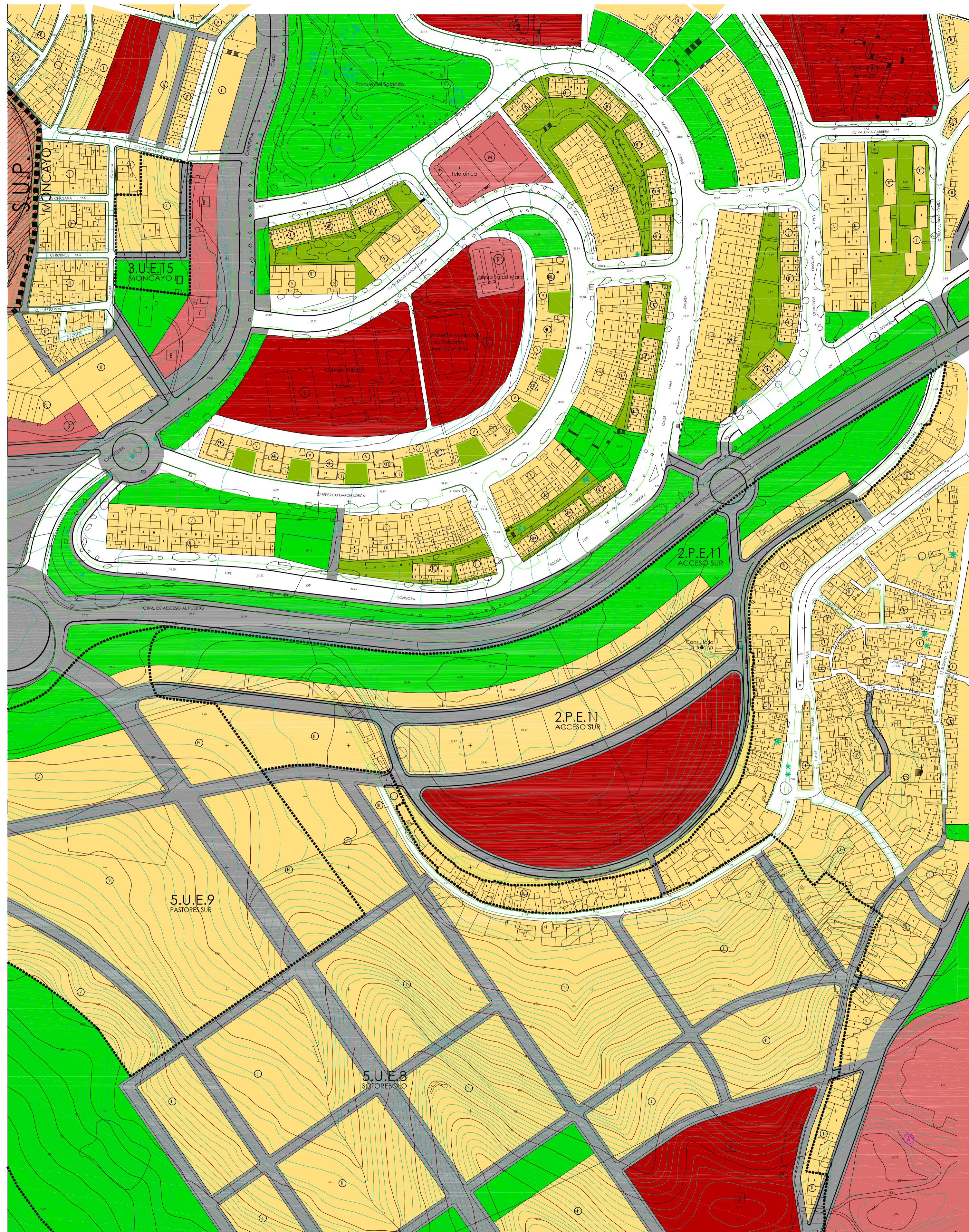
U.E.1
PASTORES OESTE

5.U.E.7
ACCESO SUR



2PE.11 ACCESO SUR
SUPERFICIE 90.042 M²

VISADO <small>ARQUITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCIA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA, 7. IS. PORTAL 1. 4º F.</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 741 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> 0806001021A06	BAHIA TULUS .S.L. - METROVACESA.S.A - URBE 2000. S.A. - AYUNTAMIENTO		<small>EXPEDIENTE</small> 306/06	<small>FECHA</small> abril - 2007
<small>TITULO</small> COLEGIO OFICIAL arquitectos de cadiz	PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ		<small>DIBUJADO</small> Jesús Vázquez	<small>ESCALAS</small> 1:2000
<small>PLANO</small>	EMPLAZAMIENTO		<small>ARQUITECTO</small>	<small>PROMOTOR</small>
				<small>Nº DE PLANO</small> 1.2



- SUELO URBANO: EDIFICABLE
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PUBLICO

- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO
- S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL EN S.U.N.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS

- S.U.N.P.: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.U. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- VIARIO PROPUESTO

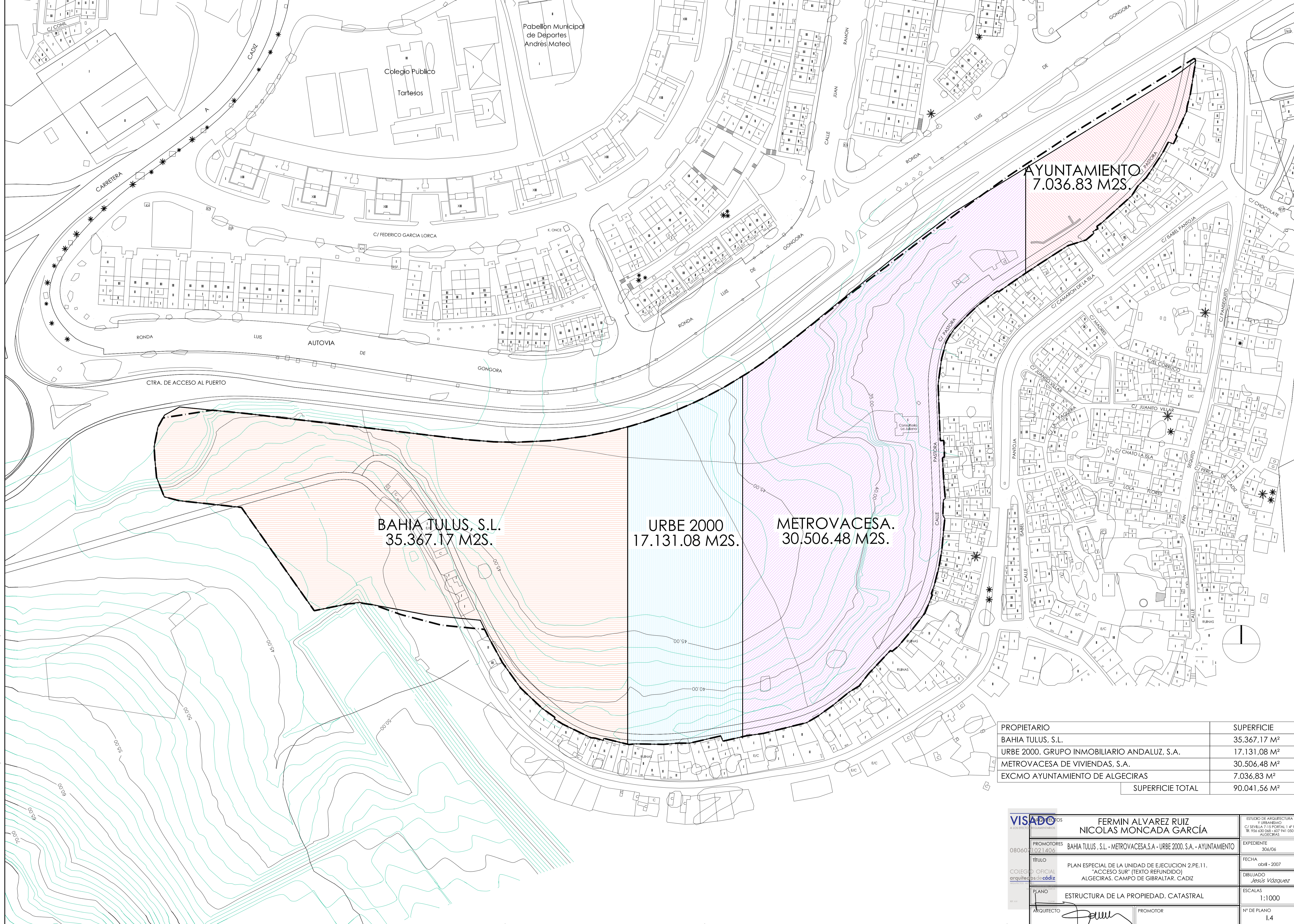
- DELIMITACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO O UNIDAD DE EJECUCION
- ALINEACION INTERIOR O CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE
- LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

- ALTURA MAXIMA
- CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
- ELEMENTO CATALOGADO

- A ASISTENCIAL
- B COMERCIAL Y HOSTELERO
- C CULTURAL
- D DEPORTIVO
- E EDUCACIONAL
- M ADM.TIVO. Y S. PUBLICO
- N DEFENSA

- O OCIO
- P APARCAMIENTO
- R RELIGIOSO
- U UNIVERSITARIO
- Y INST. ANEXA DEL SIST. VIARIO
- EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO

VISADO		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCIA		ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ SEVILLA, 7. IS. PORTAL 1. 4º F. TEL. 956 630 068 - 607 941 030 ALGECIRAS.
08060	11.02.14.06	PROMOTORES: BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A. - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO		EXPEDIENTE: 306/06
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz		TÍTULO: PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ		FECHA: abril - 2007
PLANO		Ordenación y Calificación s/. PGOU Algeciras		DIBUJADO: Jesús Vázquez
ARQUITECTO	PROMOTOR	Nº DE PLANO 1.3		ESCALAS 1:2000



Pabellón Municipal de Deportes Andrés Mateo

Colegio Público Tartesos

AYUNTAMIENTO
7.036.83 M2S.

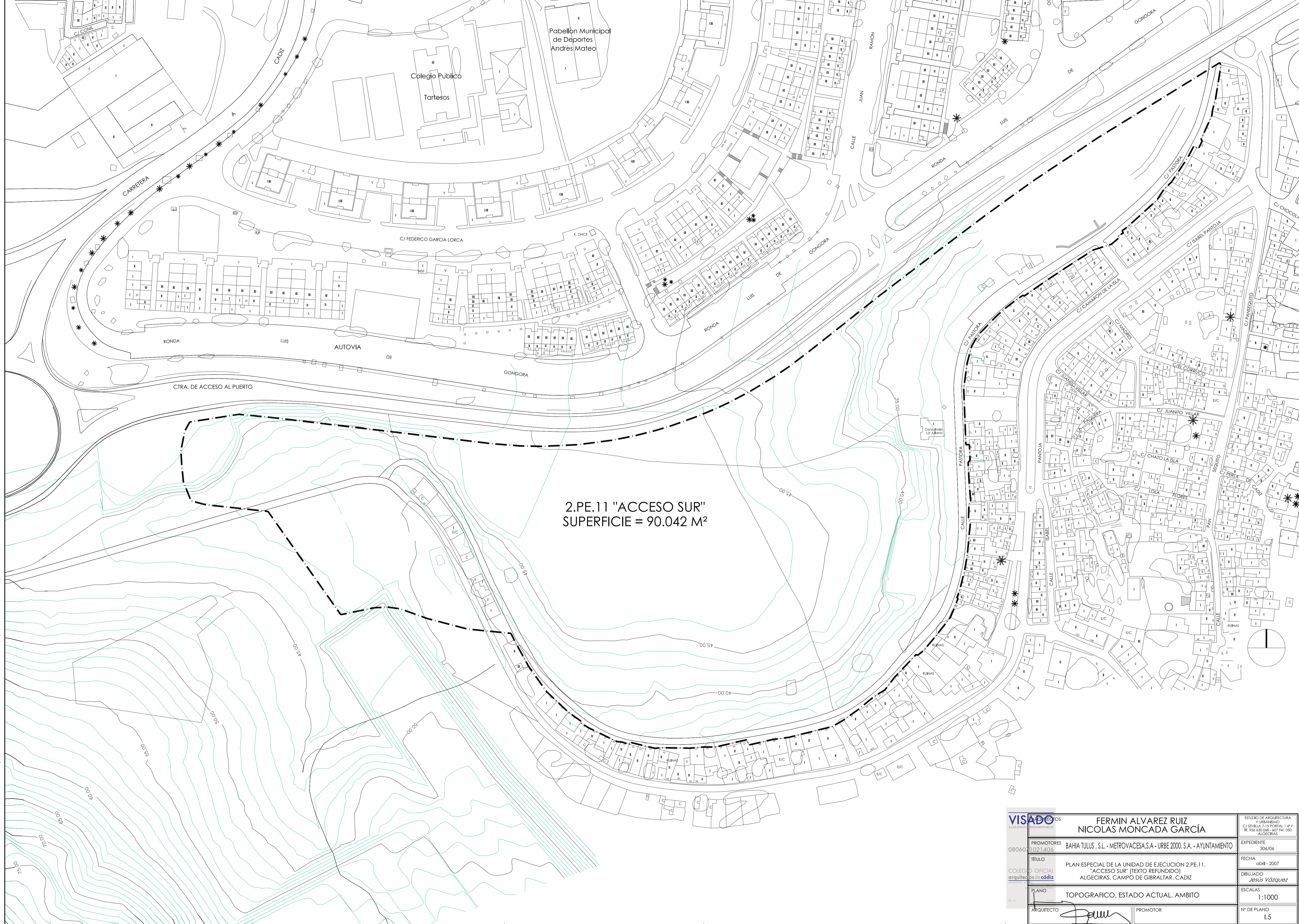
BAHIA TULUS, S.L.
35.367.17 M2S.

URBE 2000
17.131.08 M2S.

METROVACESA.
30.506.48 M2S.

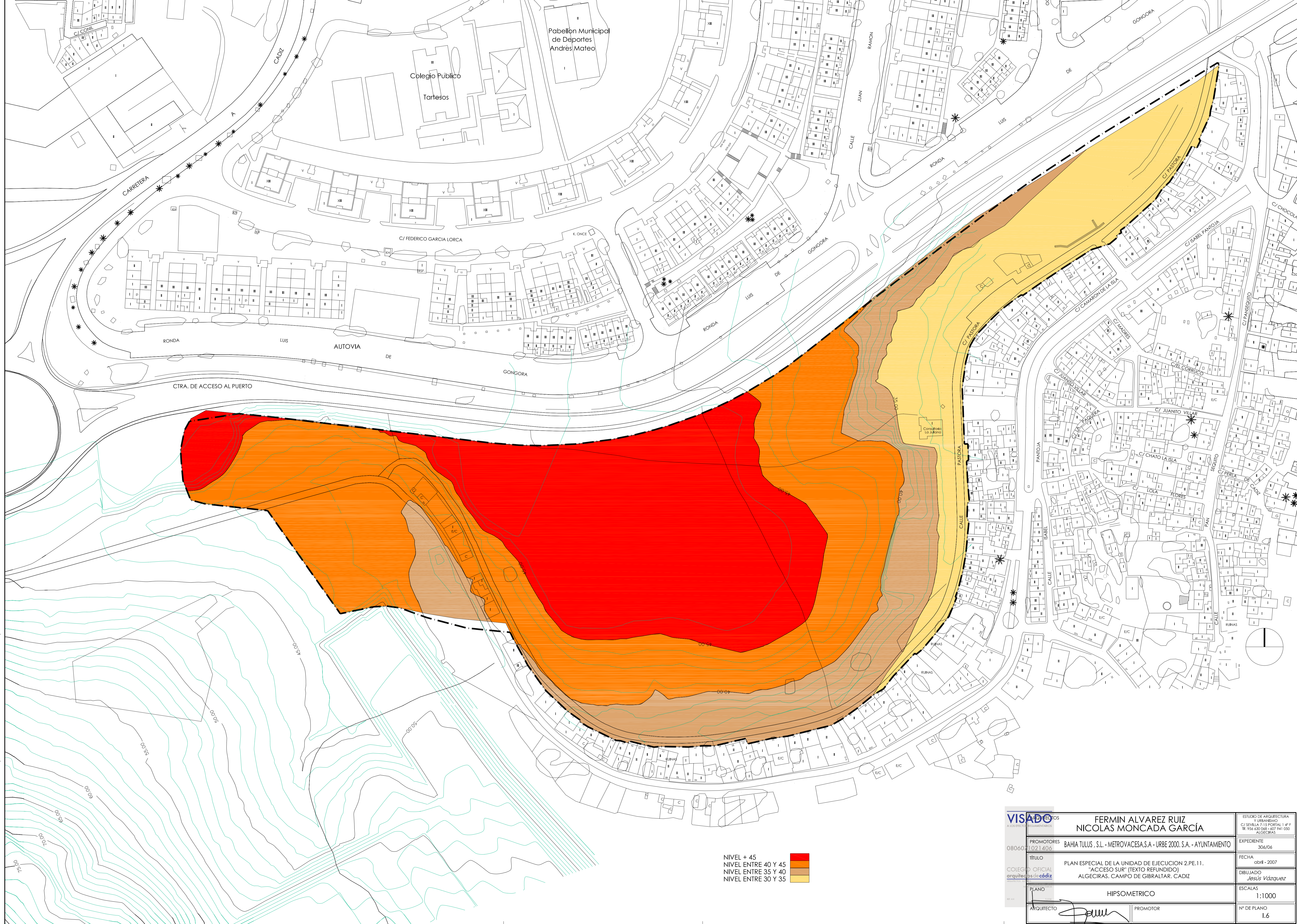
PROPIETARIO	SUPERFICIE
BAHIA TULUS, S.L.	35.367,17 M ²
URBE 2000. GRUPO INMOBILIARIO ANDALUZ, S.A.	17.131,08 M ²
METROVACESA DE VIVIENDAS, S.A.	30.506,48 M ²
EXCMO AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS	7.036,83 M ²
SUPERFICIE TOTAL	90.041,56 M²

VISADO <small>AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA, 7. IS. PORTAL 1. 4º F.</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> <small>1.0214.06</small>	<small>BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A. - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO</small>			<small>EXPEDIENTE</small> <small>306/06</small>
<small>TÍTULO</small>	<small>PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11.</small> <small>"ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO)</small> <small>ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ</small>			<small>FECHA</small> <small>abril - 2007</small>
<small>COLEGIO OFICIAL</small> <small>arquitectos de cádiz</small>	<small>ESCALAS</small> <small>1:1000</small>			<small>DIBUJADO</small> <small>Jesús Vázquez</small>
<small>PLANO</small>	<small>ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL</small>			<small>ESCALAS</small> <small>1:1000</small>
<small>ARQUITECTO</small> 	<small>PROMOTOR</small>	<small>Nº DE PLANO</small> <small>1.4</small>		

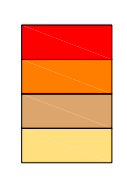


2.PE.11 "ACCESO SUR"
 SUPERFICIE = 90.042 M²

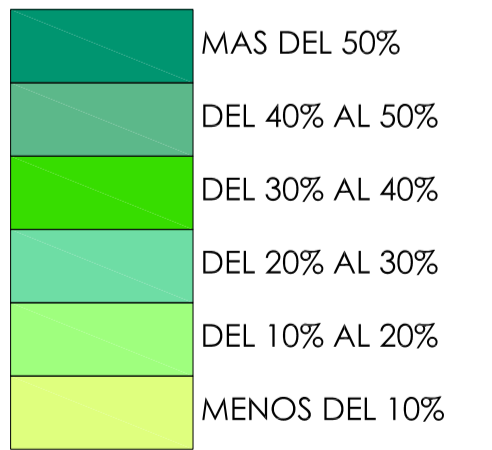
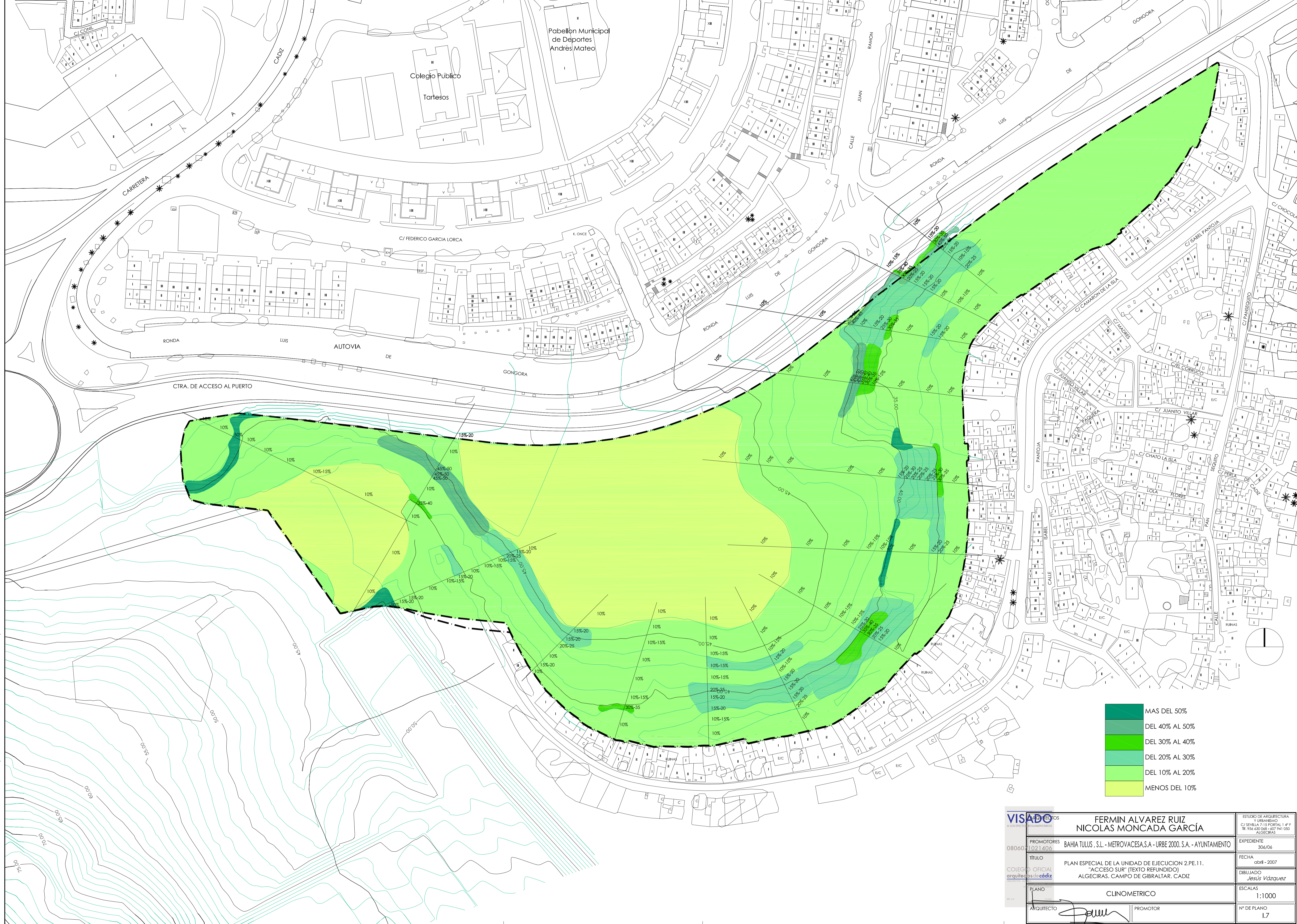
VISADO <small>AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ SEVILLA 7, IS. PORTAL 1, 4º F. TEL. 956 630 068 - 607 941 030 ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> 0806001021406	BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO			<small>EXPEDIENTE</small> 306/06
<small>TÍTULO</small> COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz	PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ			<small>FECHA</small> abril - 2007
<small>PLANO</small> ARQUITECTO	TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL. AMBITO			<small>ESCALAS</small> 1:1000
<small>PROMOTOR</small>			<small>Nº DE PLANO</small> 1.5	



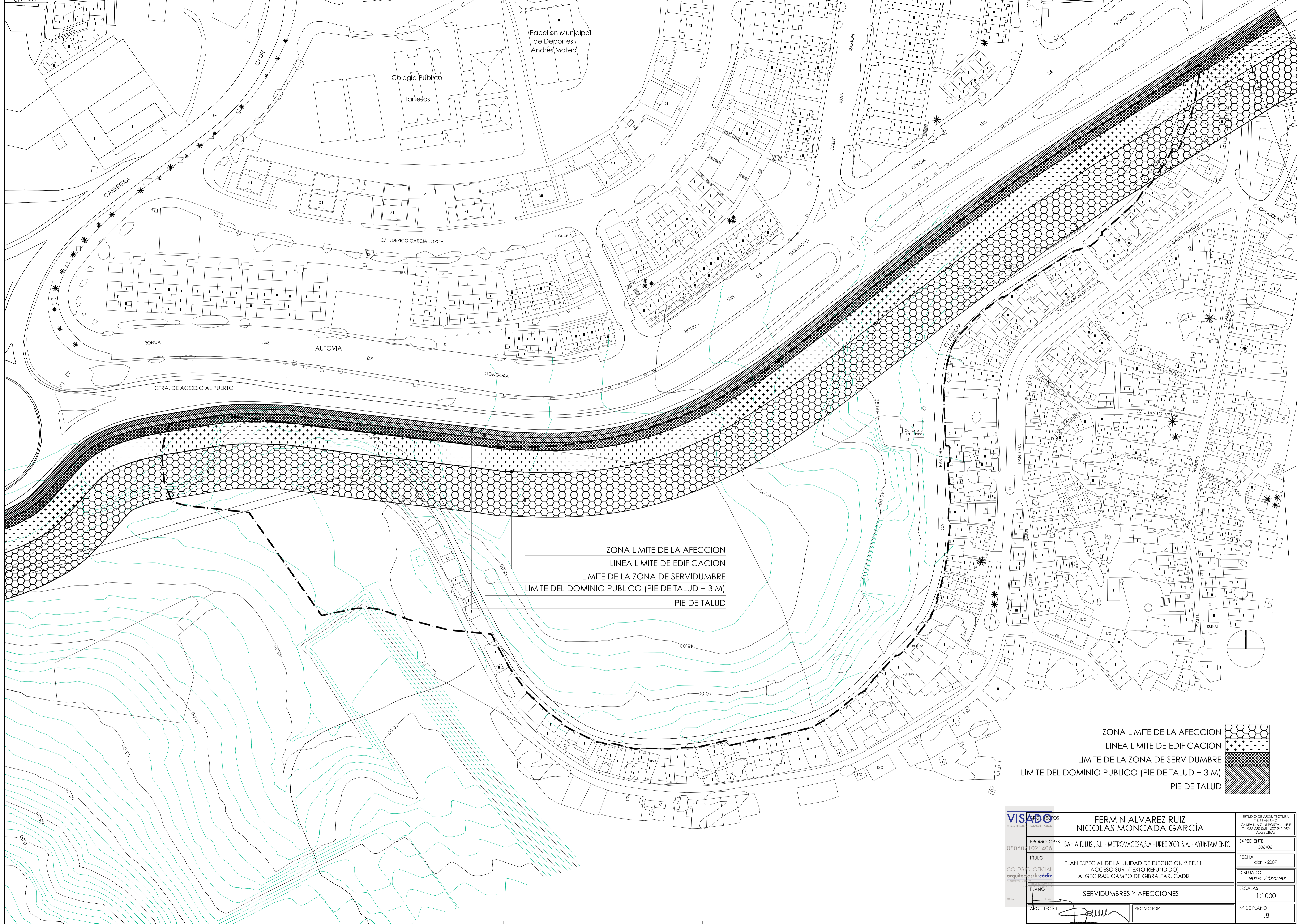
NIVEL + 45
 NIVEL ENTRE 40 Y 45
 NIVEL ENTRE 35 Y 40
 NIVEL ENTRE 30 Y 35



VISADO <small>ARQUITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA 7, IS. PORTAL 1, 4º F.</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> 0806001021406	BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO			<small>EXPEDIENTE:</small> 306/06
<small>TÍTULO</small> COLEGIO OFICIAL de arquitectos de cádiz	PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ			<small>FECHA</small> abril - 2007
<small>PLANO</small>	HIPSOMETRICO			<small>ESCALAS</small> 1:1000
<small>ARQUITECTO</small> 	<small>PROMOTOR</small>			<small>Nº DE PLANO</small> 1.6



VISADO <small>ARQUITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCIA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA 7, IS. PORTAL 1, 4º F.</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> 0806001021406	BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A. - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO			<small>EXPEDIENTE</small> 306/06
<small>TÍTULO</small> COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz	PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ			<small>FECHA</small> abril - 2007
<small>PLANO</small>	CLINOMETRICO			<small>ESCALAS</small> 1:1000
<small>ARQUITECTO</small> 	<small>PROMOTOR</small>	<small>Nº DE PLANO</small> 1.7		



Pabellón Municipal de Deportes Andrés Mateo

Colegio Público Tartesos

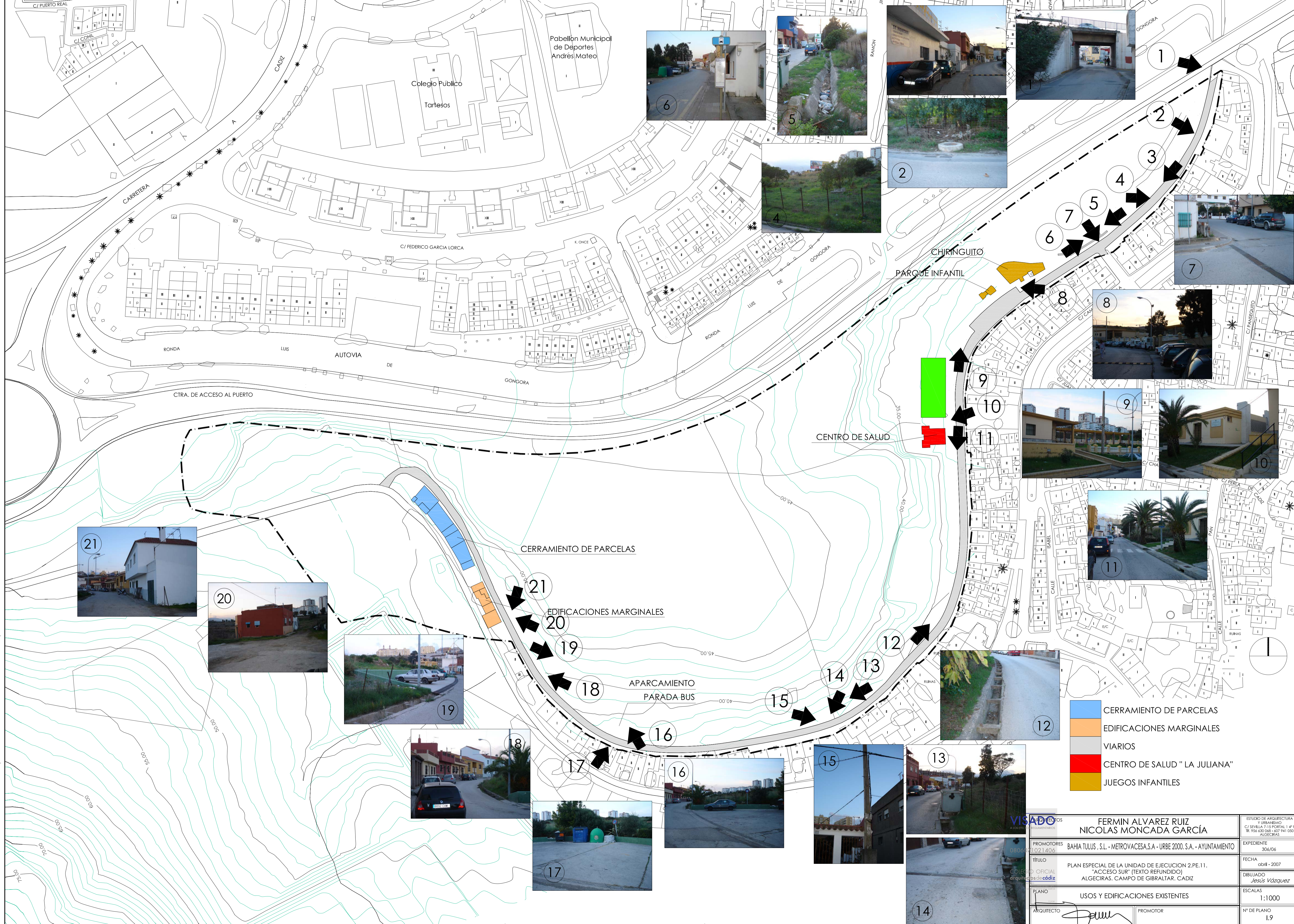
C/ FEDERICO GARCIA LORCA

RONDA LUIS DE GONGORA

CTRA. DE ACCESO AL PUERTO

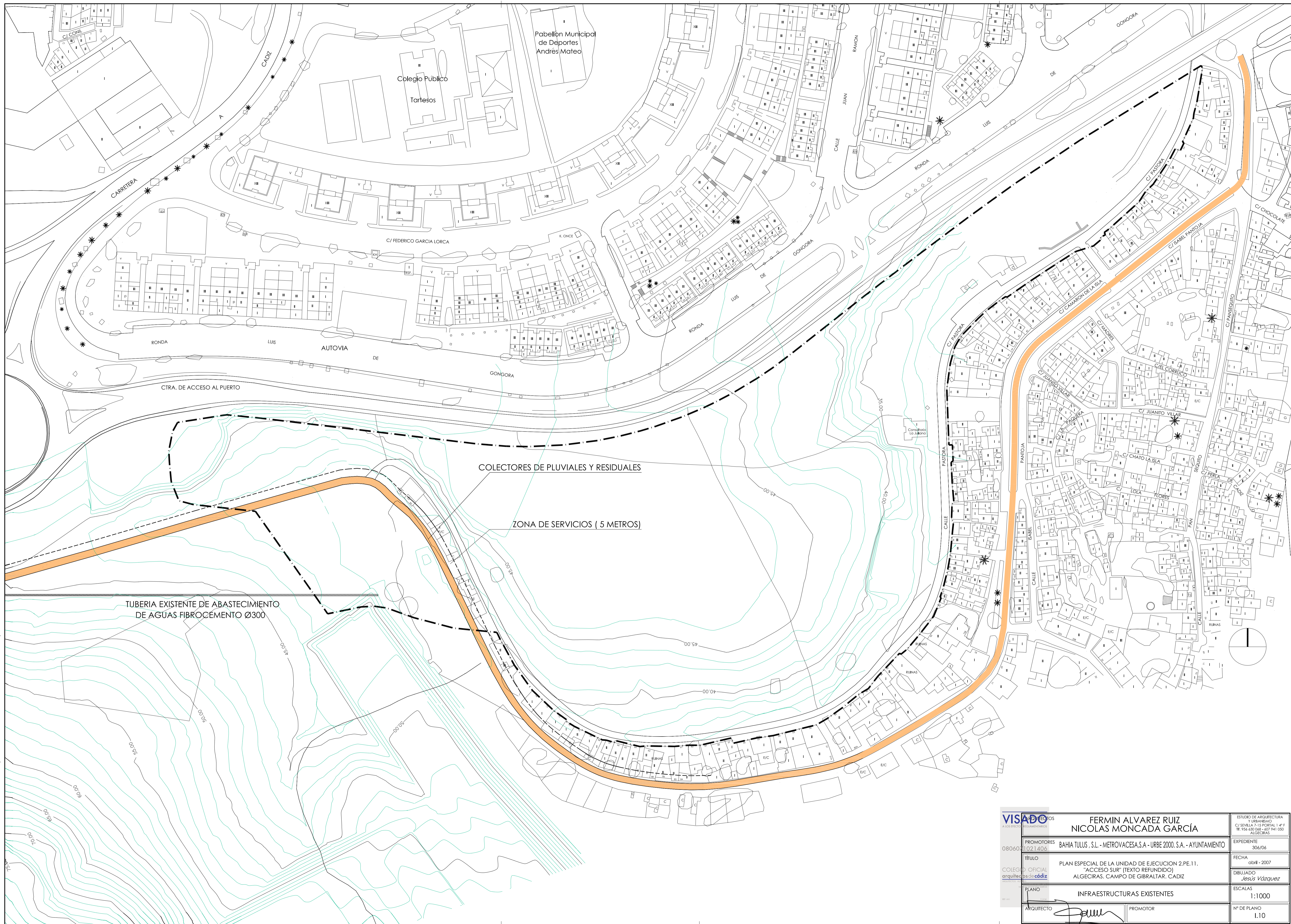
ZONA LIMITE DE LA AFECCION
 LINEA LIMITE DE EDIFICACION
 LIMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE
 LIMITE DEL DOMINIO PUBLICO (PIE DE TALUD + 3 M)
 PIE DE TALUD

VISADO <small>ARQUITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA 7, 1.º PISO. ALGECIRAS</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small>
<small>PROMOTORES</small> 080601021406	BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO			<small>EXPEDIENTE</small> 306/06
<small>TÍTULO</small> COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz	PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ			<small>FECHA</small> abril - 2007
<small>PLANO</small> ARQUITECTO	SERVIDUMBRES Y AFECCIONES			<small>DIBUJADO</small> Jesús Vázquez
<small>ARQUITECTO</small> 	<small>PROMOTOR</small>	<small>ESCALAS</small> 1:1000		<small>Nº DE PLANO</small> 1.8

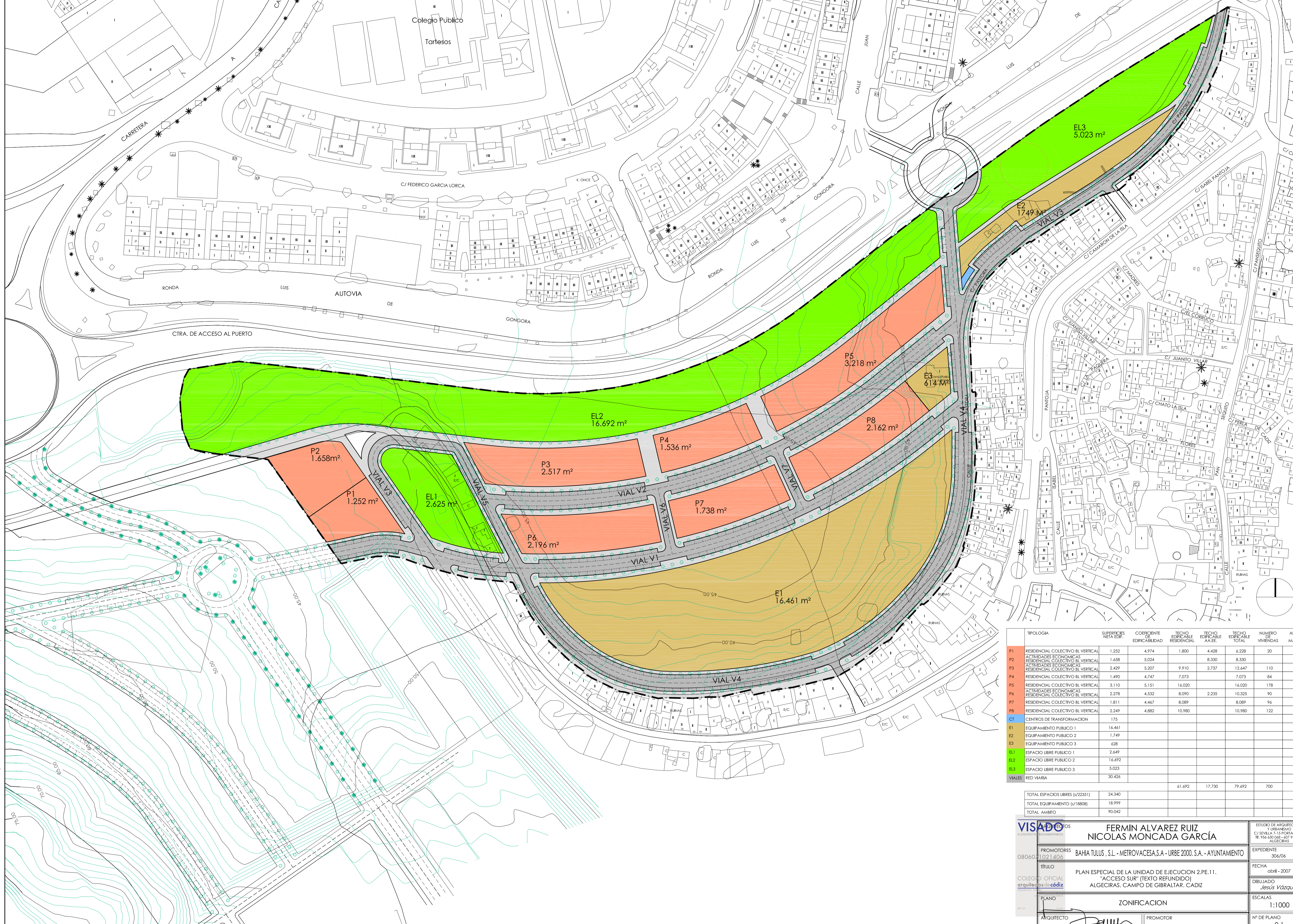


- CERRAMIENTO DE PARCELAS
- EDIFICACIONES MARGINALES
- VIARIOS
- CENTRO DE SALUD "LA JULIANA"
- JUEGOS INFANTILES

VISADO <small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA, 7. 1.º P.ºAL. 4.º F.º</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS</small>		<small>EXPEDIENTE:</small> 306/06
<small>PROMOTORES:</small> BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A. - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO		<small>FECHA:</small> abril - 2007
<small>TÍTULO:</small> PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ		<small>DIBUJADO:</small> <i>Jesús Vázquez</i>
<small>PLANO:</small> USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES		<small>ESCALAS:</small> 1:1000
<small>ARQUITECTO:</small> <i>Fernán</i>	<small>PROMOTOR:</small>	<small>Nº DE PLANO:</small> 1.9



VISADO <small>ARQUITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA 7, 1.º PISOAL 1, 4.º F.</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> <small>1.0214.06</small>	<small>BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO</small>		<small>EXPEDIENTE:</small> <small>306/06</small>	
<small>TÍTULO</small>	<small>PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11.</small> <small>"ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO)</small> <small>ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ</small>		<small>FECHA</small> <small>abril - 2007</small>	
<small>COLEGIO OFICIAL</small> <small>arquitectos de cádiz</small>			<small>DIBUJADO</small> <small>Jesús Vázquez</small>	
<small>PLANO</small>	<small>INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES</small>		<small>ESCALAS</small> <small>1:1000</small>	
<small>ARQUITECTO</small> 	<small>PROMOTOR</small>	<small>Nº DE PLANO</small> <small>1.10</small>		



TIPOLOGIA	SUPERFICIES NETA EDIF.	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	TECHO EDIFICABLE AA.EE.	TECHO EDIFICABLE TOTAL	NÚMERO DE VIVIENDAS	ALTURA DE MÁXIMA
P1	1.252	4,974	1.800	4.428	6.228	20	VIII
P2	1.658	5.024		8.330	8.330		VIII
P3	2.429	5.207	9.910	2.737	12.647	110	VIII
P4	1.490	4.747	7.073		7.073	84	VII
P5	3.110	5.151	16.020		16.020	178	VII
P6	2.278	4.532	8.090	2.235	10.325	90	VII
P7	1.811	4.467	8.089		8.089	96	VII
P8	2.249	4.882	10.980		10.980	122	VII
CT	175						I
E1	16.461						III
E2	1.749						III
E3	628						III
EL1	2.649						
EL2	16.692						
EL3	5.023						
VIALES	30.426						
			61.692	17.730	79.692	700	
TOTAL ESPACIOS LIBRES (s/22351)	24.340						
TOTAL EQUIPAMIENTO (s/18808)	18.999						
TOTAL ÁMBITO	90.042						

VISADO
ARQUITECTOS

0806001021406

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

**FERMIN ALVAREZ RUIZ
NICOLAS MONCADA GARCÍA**

PROMOTORES: BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO

TÍTULO: PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ

PLANO: ZONIFICACION

ARQUITECTO: *[Firma]* PROMOTOR:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ SEVILLA 7. 1.º P. BARRIO DE LAS ALGECIRAS
TEL. 956 630 068 - 607 941 030

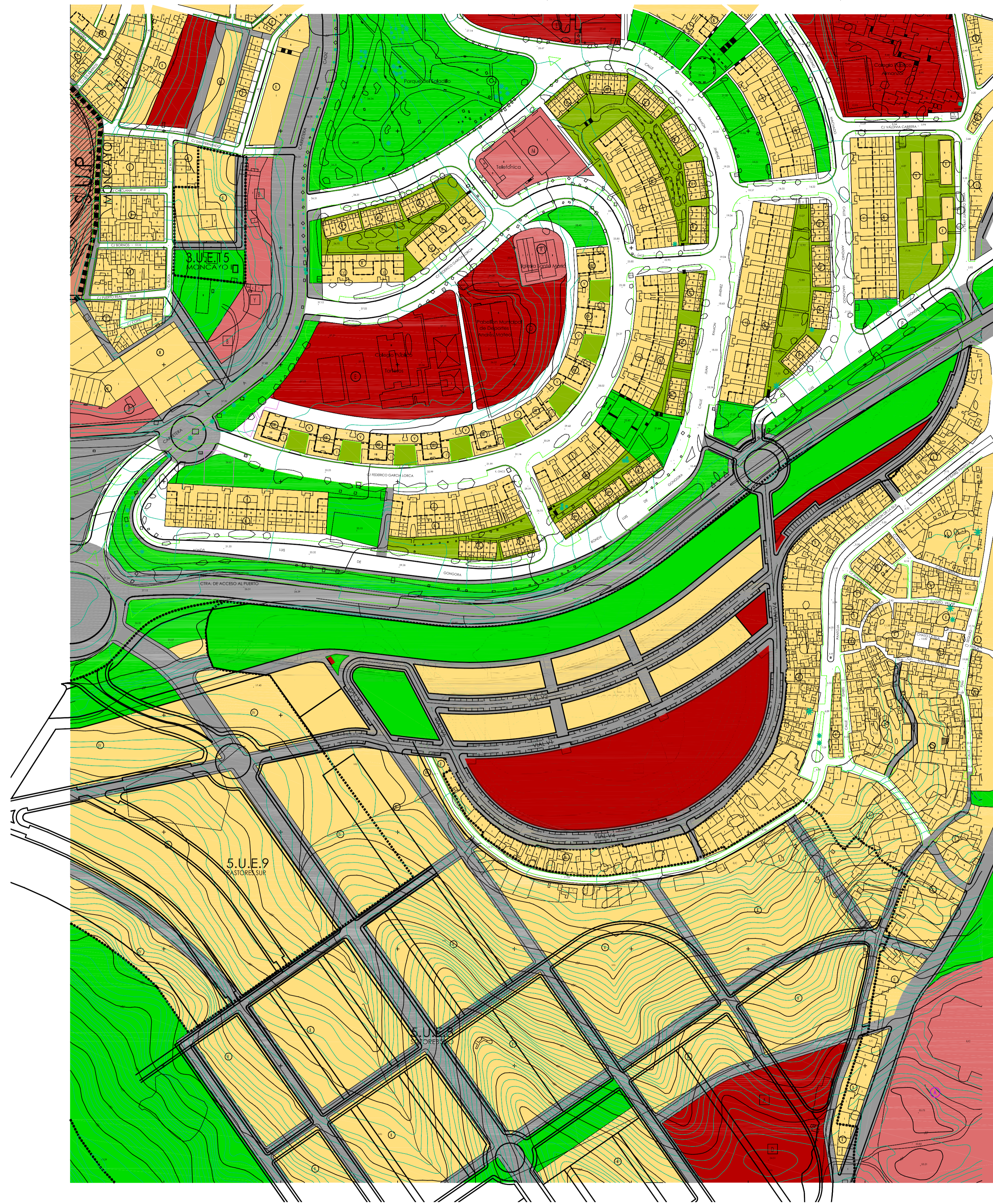
EXPEDIENTE: 306/06

FECHA: abril - 2007

DIBUJADO: *Jesús Vázquez*

ESCALAS: 1:1000

Nº DE PLANO: 0.1



- SUELO URBANO: EDIFICABLE
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PUBLICO

- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO
- S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL EN S.U.N.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS

- S.U.N.P.: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.U. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- VIARIO PROPUESTO

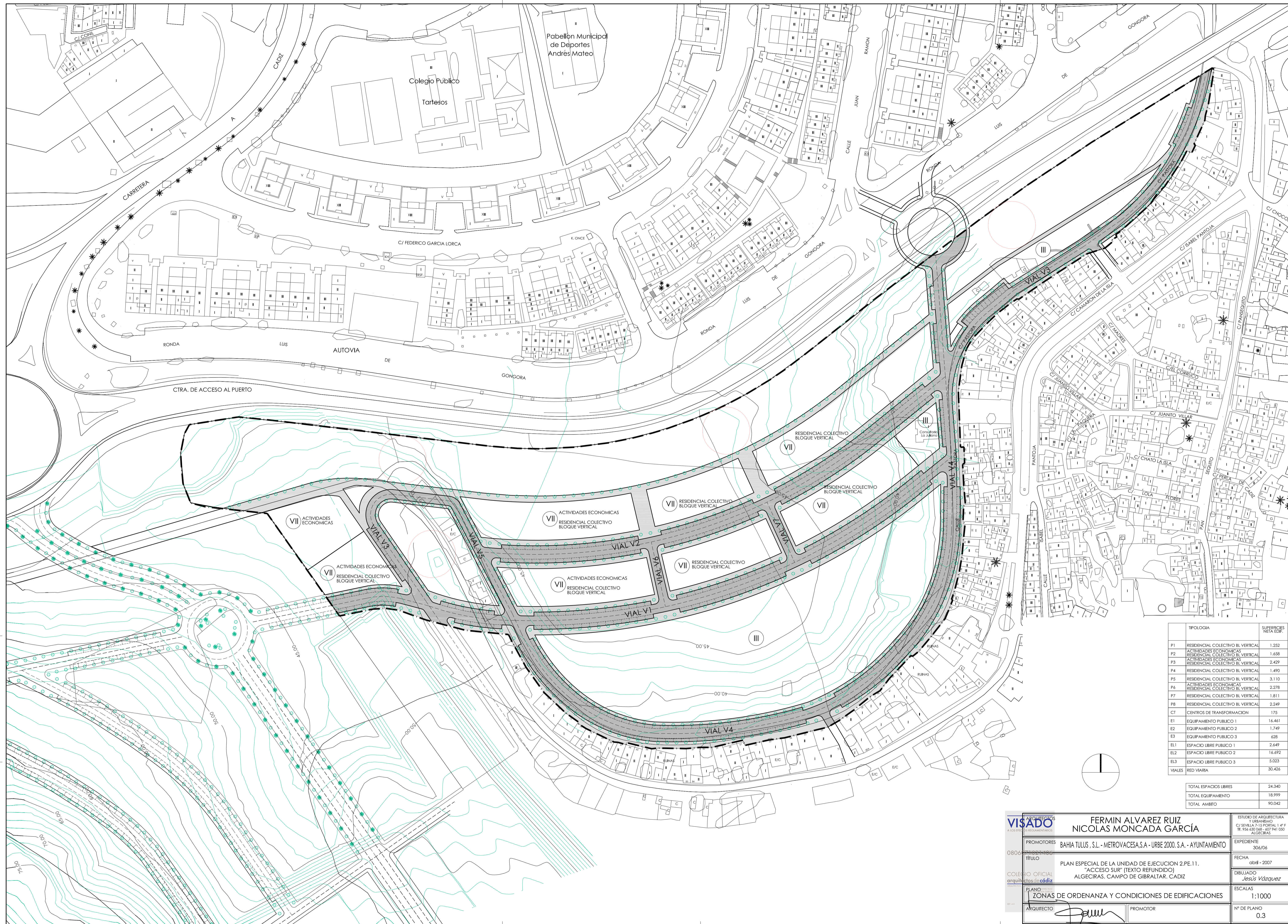
- DELIMITACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO O UNIDAD DE EJECUCION
- ALINEACION INTERIOR O CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE
- LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

- ALTURA MAXIMA
- CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
- ELEMENTO CATALOGADO

- A ASISTENCIAL
- B COMERCIAL Y HOSTELERO
- C CULTURAL
- D DEPORTIVO
- E EDUCACIONAL
- M ADMTVO. Y S. PUBLICO
- N DEFENSA

- O OCIO
- P APARCAMIENTO
- R RELIGIOSO
- U UNIVERSITARIO
- Y INST. ANEXA DEL SIST. VIARIO
- EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO

VISADO <small>ARQUITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCIA		ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ SEVILLA, 7. 1.º PISO. 4.º F. TEL. 956 630 068 - 607 941 030 ALGECIRAS.
08060	TITULO 1.02.14.06	PROMOTORES BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A. - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO		EXPEDIENTE 306/06
COLEGIO OFICIAL de arquitectos de cádiz		PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ		FECHA abril - 2007
ARQUITECTO		Relacion de la Propuesta con PGOU		DIBUJADO Jesús Vázquez
PROMOTOR		1:2000		ESCALAS
		Nº DE PLANO		0.2



TPOLOGIA	SUPERFICIES NETA EDIF.
P1 RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	1.252
P2 ACTIVIDADES ECONOMICAS RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	1.658
P3 ACTIVIDADES ECONOMICAS RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	2.429
P4 RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	1.490
P5 RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	3.110
P6 ACTIVIDADES ECONOMICAS RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	2.278
P7 RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	1.811
P8 RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	2.249
CT CENTROS DE TRANSFORMACION	175
E1 EQUIPAMIENTO PUBLICO 1	16.461
E2 EQUIPAMIENTO PUBLICO 2	1.749
E3 EQUIPAMIENTO PUBLICO 3	628
EL1 ESPACIO LIBRE PUBLICO 1	2.649
EL2 ESPACIO LIBRE PUBLICO 2	16.692
EL3 ESPACIO LIBRE PUBLICO 3	5.023
VIALES RED VIARIA	30.426
TOTAL ESPACIOS LIBRES	24.340
TOTAL EQUIPAMIENTO	18.999
TOTAL AMBITO	90.042

VISADO
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE ARQUITECTURA URBANISMO
C/ SEVILLA 7-15 PORTAL 1 4º F
TEL: 954 431 068 - 407 741 030
ALGECIRAS

**FERMIN ALVAREZ RUIZ
NICOLAS MONCADA GARCIA**

EXPEDIENTE
306/06

FECHA
abr - 2007

DIBUJADO
Jesus Vázquez

ESCALAS
1:1000

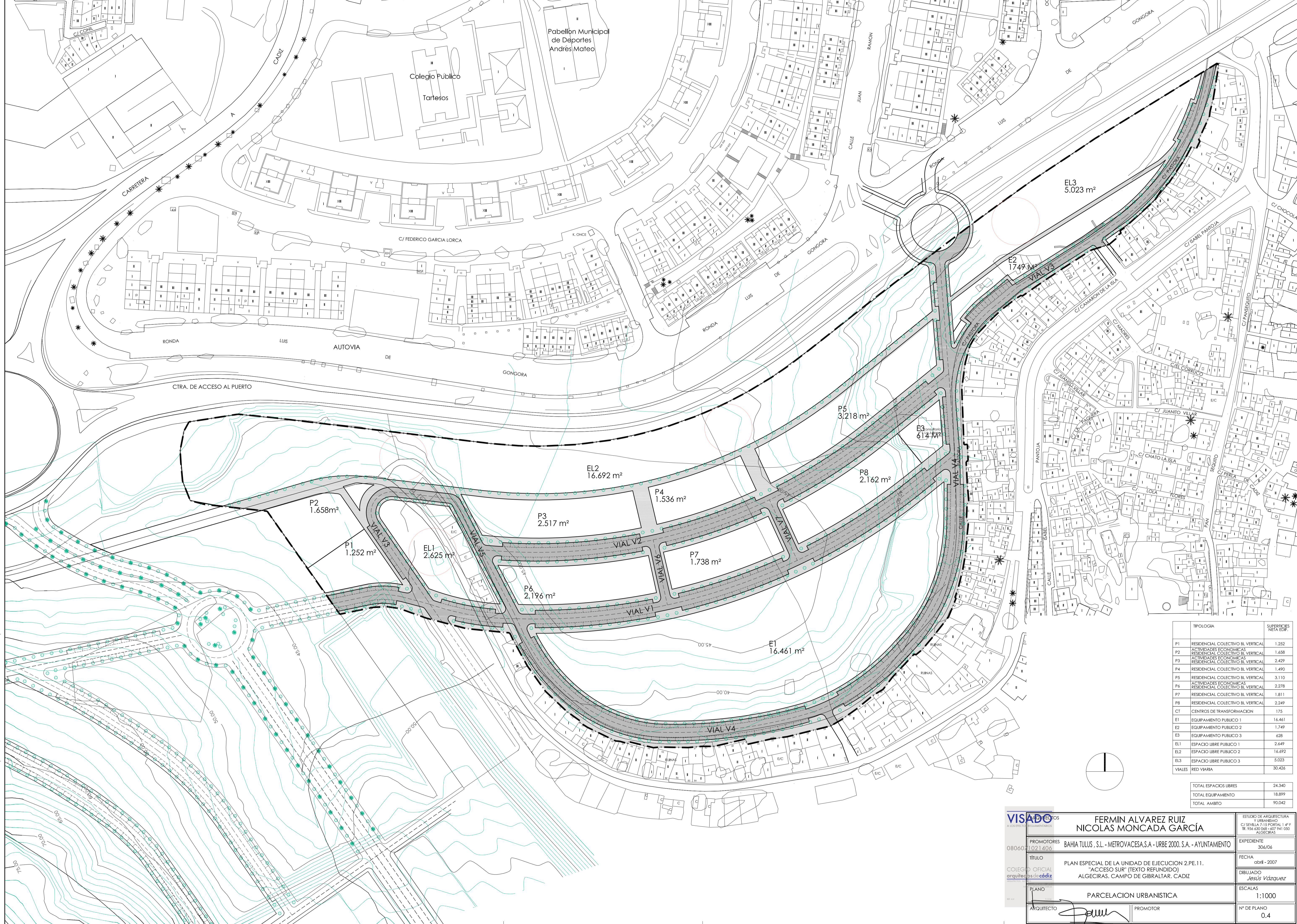
Nº DE PLANO
0,3

PROMOTORES: BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA,S.A. - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO

TÍTULO: PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR, CADIZ

PLANO: ZONAS DE ORDENANZA Y CONDICIONES DE EDIFICACIONES

ARQUITECTO: *[Signature]* PROMOTOR:



TIPOLOGIA	SUPERFICIES NETA EDE.
P1	RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL 1.252
P2	ACTIVIDADES ECONOMICAS RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL 1.658
P3	ACTIVIDADES ECONOMICAS RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL 2.429
P4	RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL 1.490
P5	RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL 3.110
P6	ACTIVIDADES ECONOMICAS RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL 2.278
P7	RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL 1.811
P8	RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL 2.249
CT	CENTROS DE TRANSFORMACION 175
E1	EQUIPAMIENTO PUBLICO 1 16.461
E2	EQUIPAMIENTO PUBLICO 2 1.749
E3	EQUIPAMIENTO PUBLICO 3 628
EL1	ESPACIO LIBRE PUBLICO 1 2.649
EL2	ESPACIO LIBRE PUBLICO 2 16.692
EL3	ESPACIO LIBRE PUBLICO 3 5.023
VIALES	RED VIARIA 30.426

TOTAL ESPACIOS LIBRES	24.340
TOTAL EQUIPAMIENTO	18.899
TOTAL AMBITO	90.042

VISADO
ARQUITECTOS

080601021406

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

**FERMIN ALVAREZ RUIZ
NICOLAS MONCADA GARCÍA**

PROMOTORES: BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A. - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO

TÍTULO: PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ

PLANO: PARCELACION URBANISTICA

ARQUITECTO: *[Signature]* PROMOTOR:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA URBANISTICA
C/ SEVILLA 7. 1.º P. PORTAL 1. 4.º F.
TEL. 956 630 068 - 607 941 030
ALGECIRAS

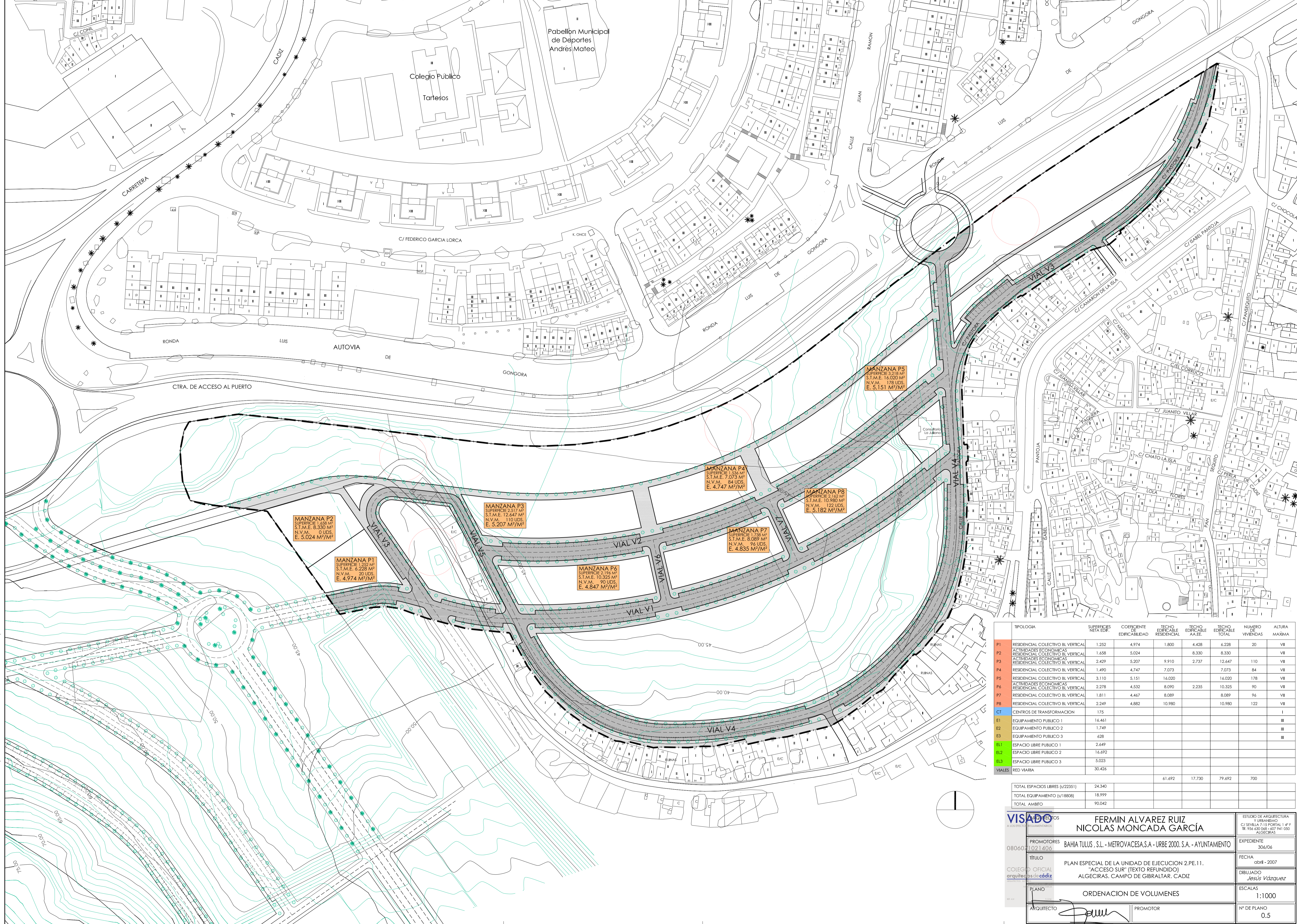
EXPEDIENTE: 306/06

FECHA: abril - 2007

DIBUJADO: *Jesús Vázquez*

ESCALAS: 1:1000

Nº DE PLANO: 0.4



MANZANA P2
SUPERFICIE 1.658 M²
S.T.M.E. 8.330 M²
N.V.M. 0 UDS.
E. 5.024 M²/M²

MANZANA P1
SUPERFICIE 1.252 M²
S.T.M.E. 6.228 M²
N.V.M. 20 UDS.
E. 4.974 M²/M²

MANZANA P3
SUPERFICIE 2.517 M²
S.T.M.E. 12.647 M²
N.V.M. 110 UDS.
E. 5.207 M²/M²

MANZANA P6
SUPERFICIE 2.196 M²
S.T.M.E. 10.325 M²
N.V.M. 90 UDS.
E. 4.847 M²/M²

MANZANA P4
SUPERFICIE 1.536 M²
S.T.M.E. 7.073 M²
N.V.M. 84 UDS.
E. 4.747 M²/M²

MANZANA P7
SUPERFICIE 1.738 M²
S.T.M.E. 8.089 M²
N.V.M. 96 UDS.
E. 4.835 M²/M²

MANZANA P8
SUPERFICIE 2.162 M²
S.T.M.E. 10.980 M²
N.V.M. 122 UDS.
E. 5.182 M²/M²

MANZANA P5
SUPERFICIE 3.018 M²
S.T.M.E. 16.020 M²
N.V.M. 178 UDS.
E. 5.151 M²/M²

TIPOLOGIA	SUPERFICIES NETA EDE.	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL	TECHO EDIFICABLE A.A.EE.	TECHO EDIFICABLE TOTAL	NÚMERO DE VIVIENDAS	ALTURA MÁXIMA	
P1	RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	1.252	4.974	1.800	4.428	6.228	20	VII
P2	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	1.658	5.024		8.330	8.330		VII
P3	RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	2.517	5.207	9.910	2.737	12.647	110	VII
P4	RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	1.490	4.747	7.073		7.073	84	VII
P5	RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	3.110	5.151	16.020		16.020	178	VII
P6	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	2.278	4.532	8.090	2.235	10.325	90	VII
P7	RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	1.811	4.467	8.089		8.089	96	VII
P8	RESIDENCIAL COLECTIVO BL VERTICAL	2.249	4.882	10.980		10.980	122	VII
CT	CENTROS DE TRANSFORMACION	175						I
E1	EQUIPAMIENTO PÚBLICO 1	16.461						III
E2	EQUIPAMIENTO PÚBLICO 2	1.749						III
E3	EQUIPAMIENTO PÚBLICO 3	628						III
EL1	ESPACIO LIBRE PÚBLICO 1	2.649						
EL2	ESPACIO LIBRE PÚBLICO 2	16.692						
EL3	ESPACIO LIBRE PÚBLICO 3	5.023						
VIALES	RED VIARIA	30.426						
			61.692	17.730	79.692	700		
	TOTAL ESPACIOS LIBRES (s/22351)	24.340						
	TOTAL EQUIPAMIENTO (s/18808)	18.999						
	TOTAL ÁMBITO	90.042						

VISADO ARQUITECTOS

**FERMIN ALVAREZ RUIZ
NICOLAS MONCADA GARCÍA**

ESTUDIO DE ARQUITECTURA URBANISMO
C/ SEVILLA 7, 15 PORTAL 1, 4º F.
TEL. 956 630 068 - 607 941 030
ALGECIRAS

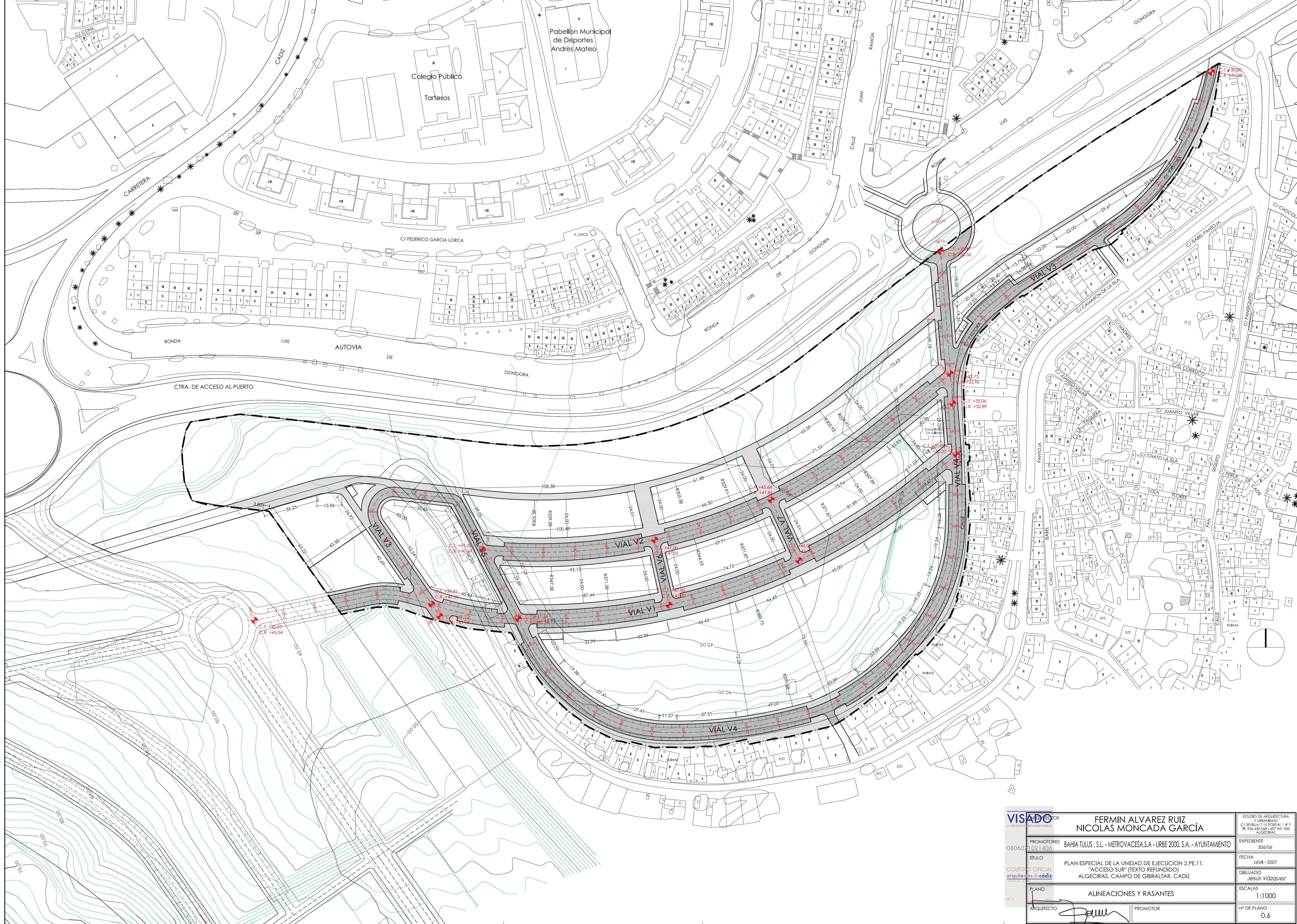
PROMOTORES: BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A. - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO

TÍTULO: PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO)
ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ

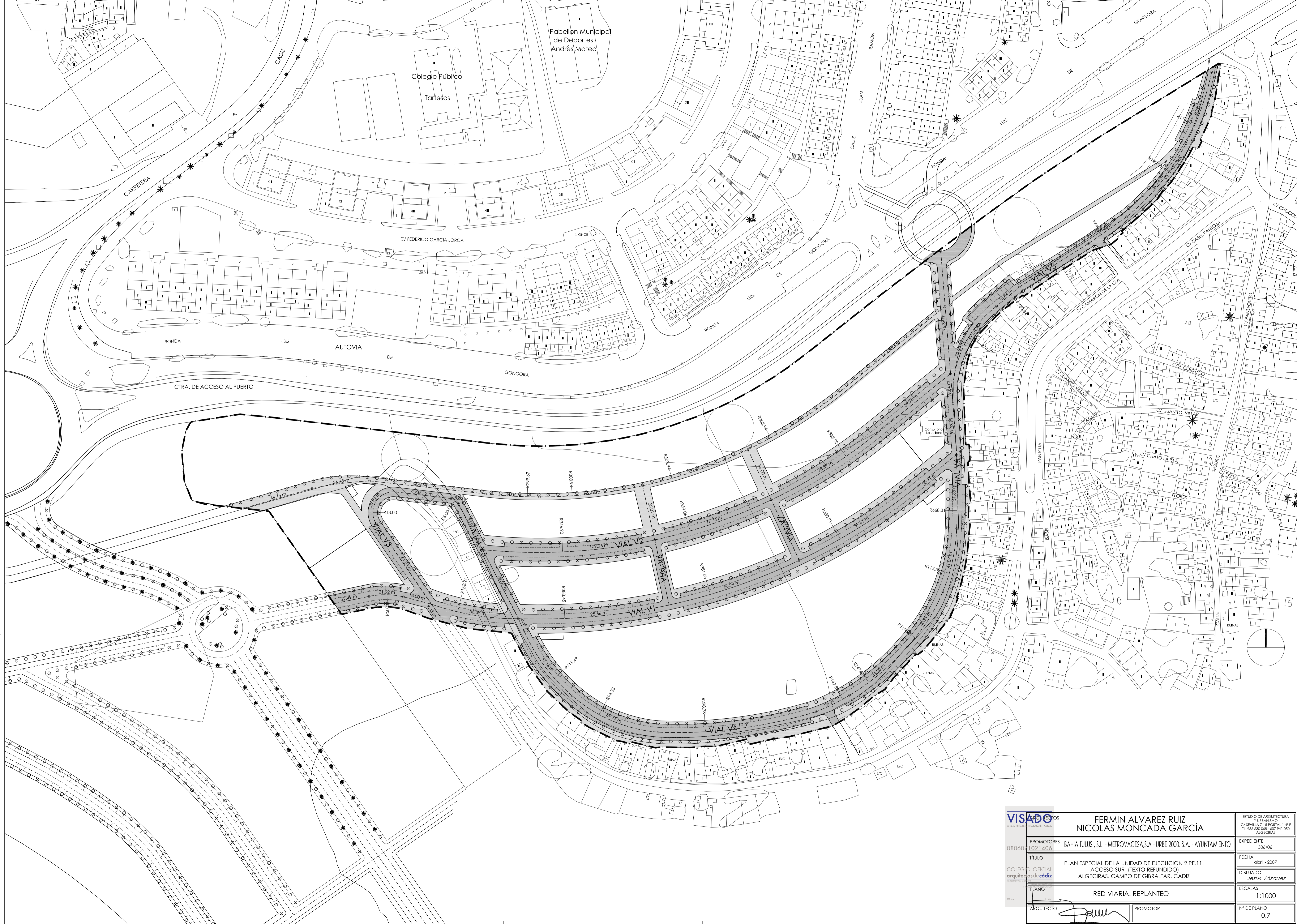
PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES

ARQUITECTO: *[Firma]* PROMOTOR:

EXPEDIENTE: 306/06
FECHA: abril - 2007
DIBUJADO: Jesús Vázquez
ESCALAS: 1:1000
Nº DE PLANO: 0.5



VISADO <small>ARCHITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCIA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA 7-15 PORTAL 1 4º F</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 741 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> <small>0806001021406</small>	<small>BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO</small>			<small>EXPEDIENTE:</small> <small>306/06</small>
<small>TÍTULO</small> <small>COLEGIO OFICIAL</small> <small>arquitectos de cadiz</small>	<small>PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11.</small> <small>"ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO)</small> <small>ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ</small>			<small>FECHA</small> <small>abril - 2007</small>
<small>PLANO</small>	<small>ALINEACIONES Y RASANTES</small>			<small>ESCALAS</small> <small>1:1000</small>
<small>ARQUITECTO</small> 	<small>PROMOTOR</small>			<small>Nº DE PLANO</small> <small>0.6</small>



Pabellón Municipal de Deportes Andrés Mateo

Colegio Público Tartesos

C/ FEDERICO GARCIA LORCA

RONDA LUIS AUTOVIA DE GONGORA

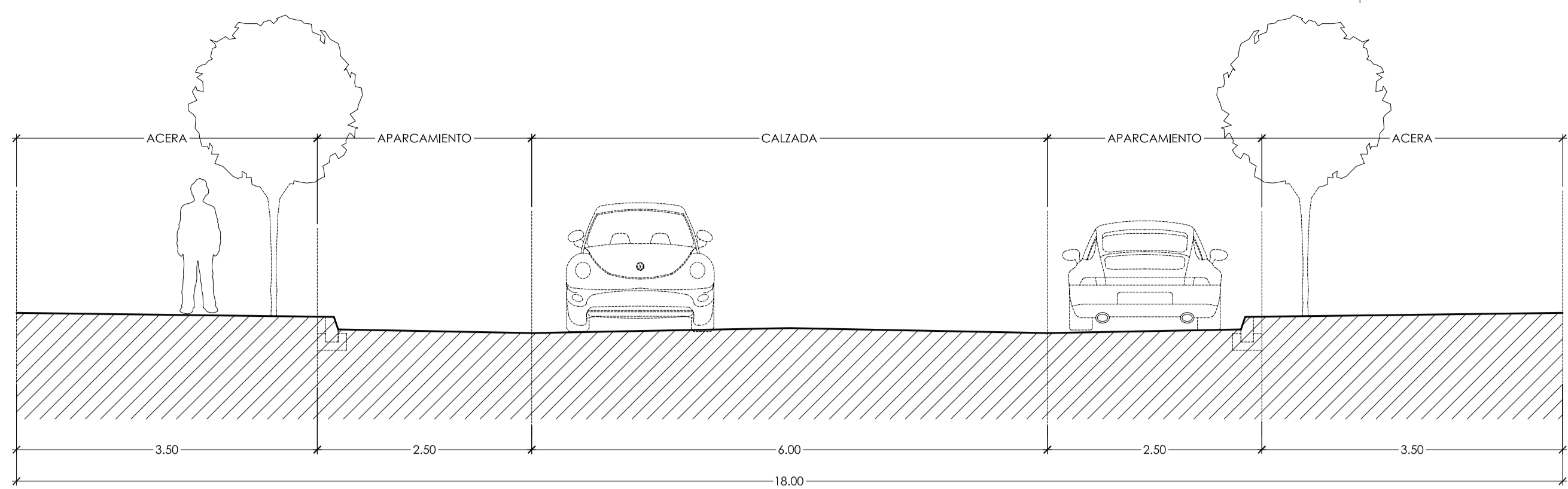
CTRA. DE ACCESO AL PUERTO

VIAL V2

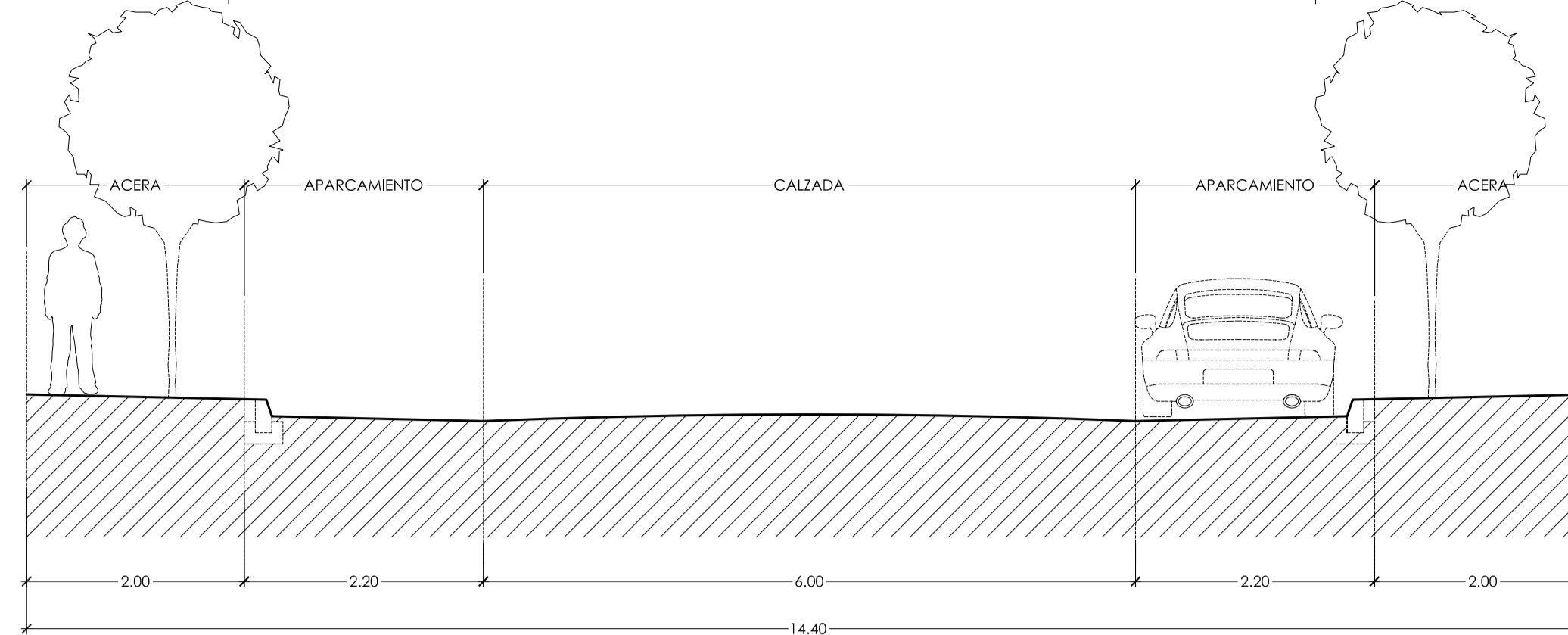
VIAL V1

VIAL V4

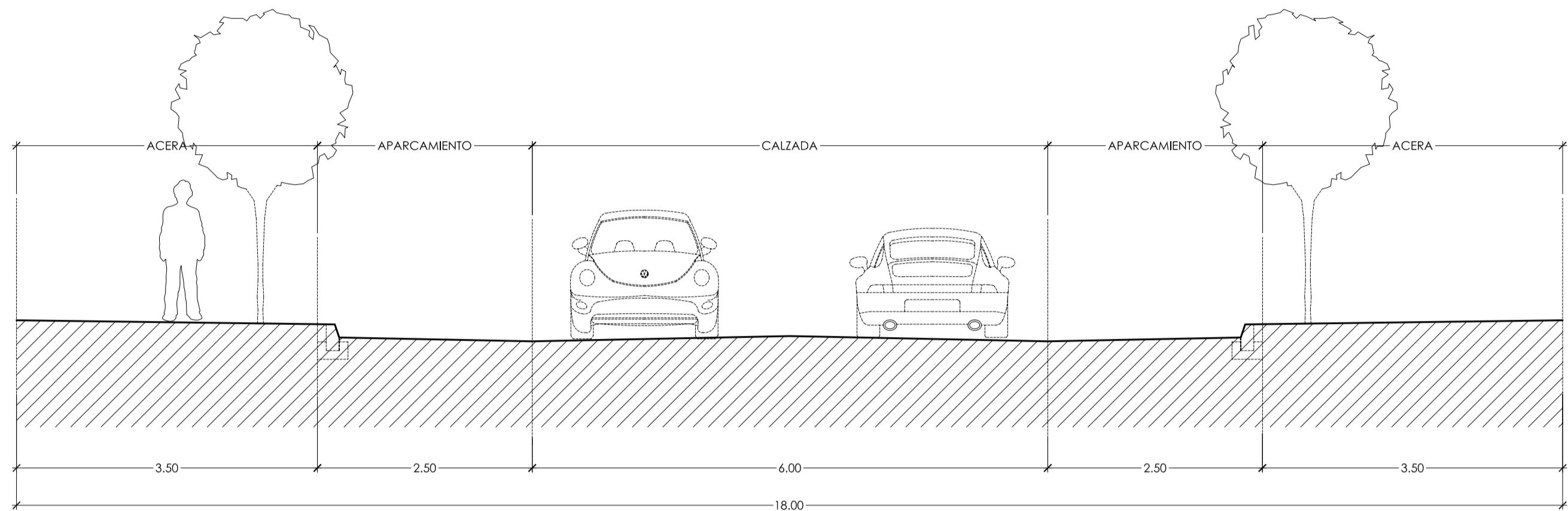
		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ SEVILLA 7, IS. PORTAL 1, 4º F. TEL. 956 630 068 - 607 941 030 ALGECIRAS
PROMOTORES 0806001021406	BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO			EXPEDIENTE: 306/06
TÍTULO COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz	PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ			FECHA abril - 2007
PLANO ARQUITECTO	RED VIARIA. REPLANTEO			DIBUJADO Jesús Vázquez
	PROMOTOR	ESCALAS 1:1000		N° DE PLANO 0.7



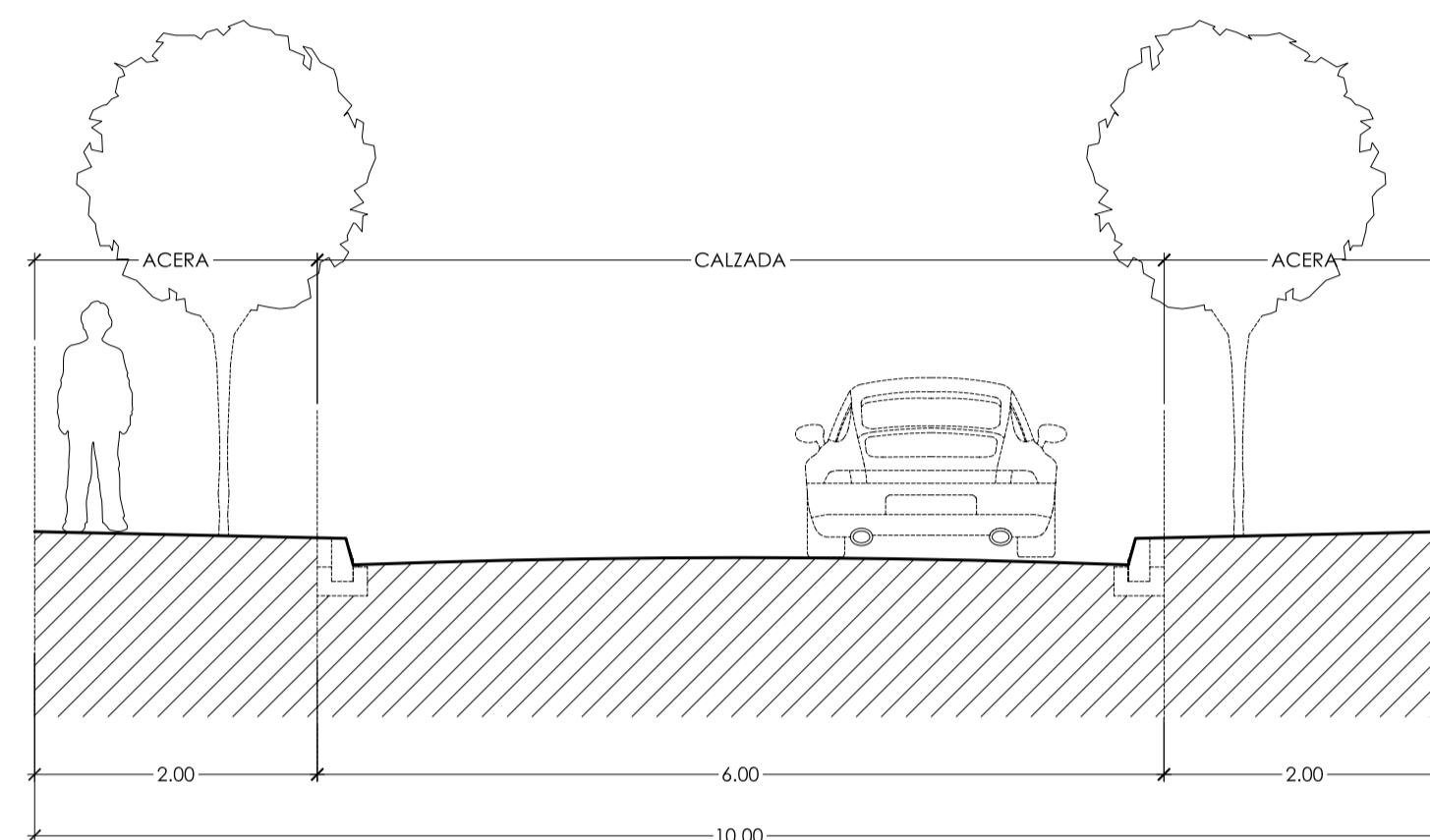
SECCION VIAL TIPO V1.



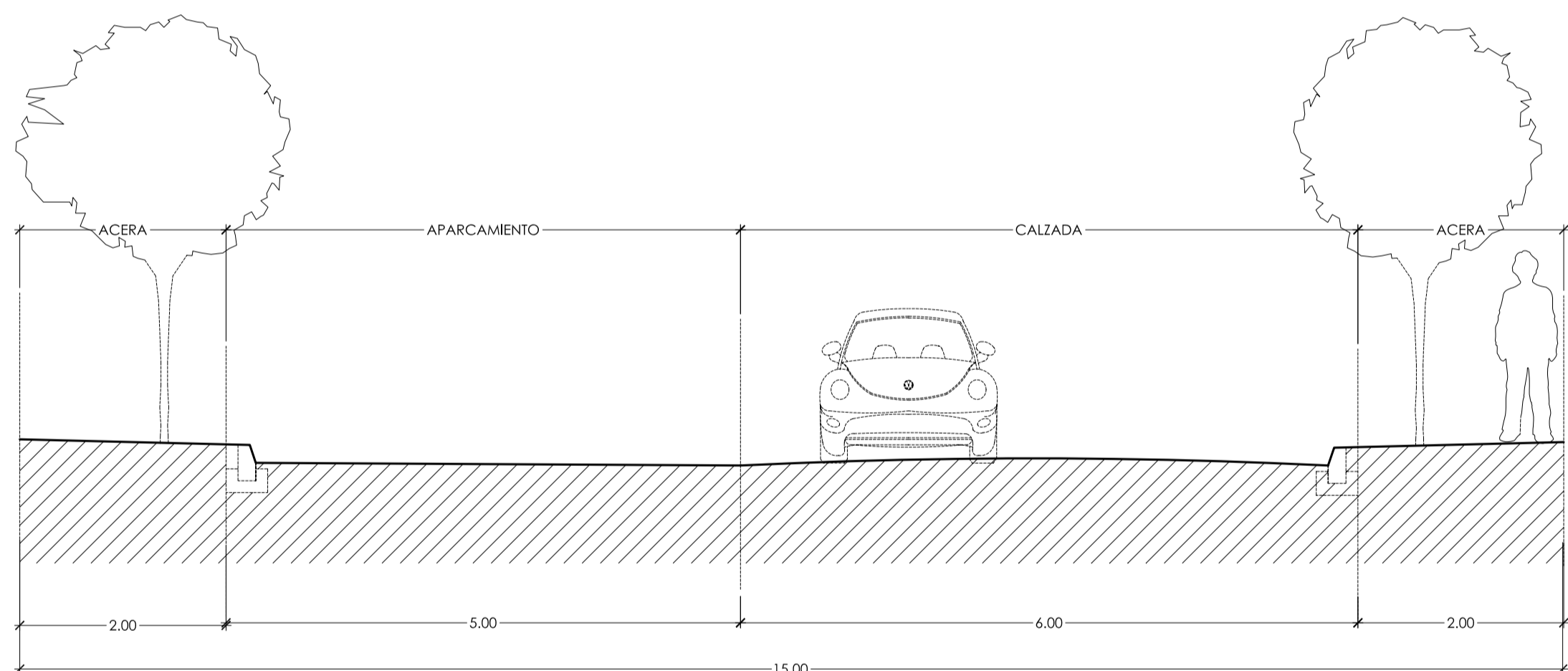
SECCION VIAL TIPO V4.



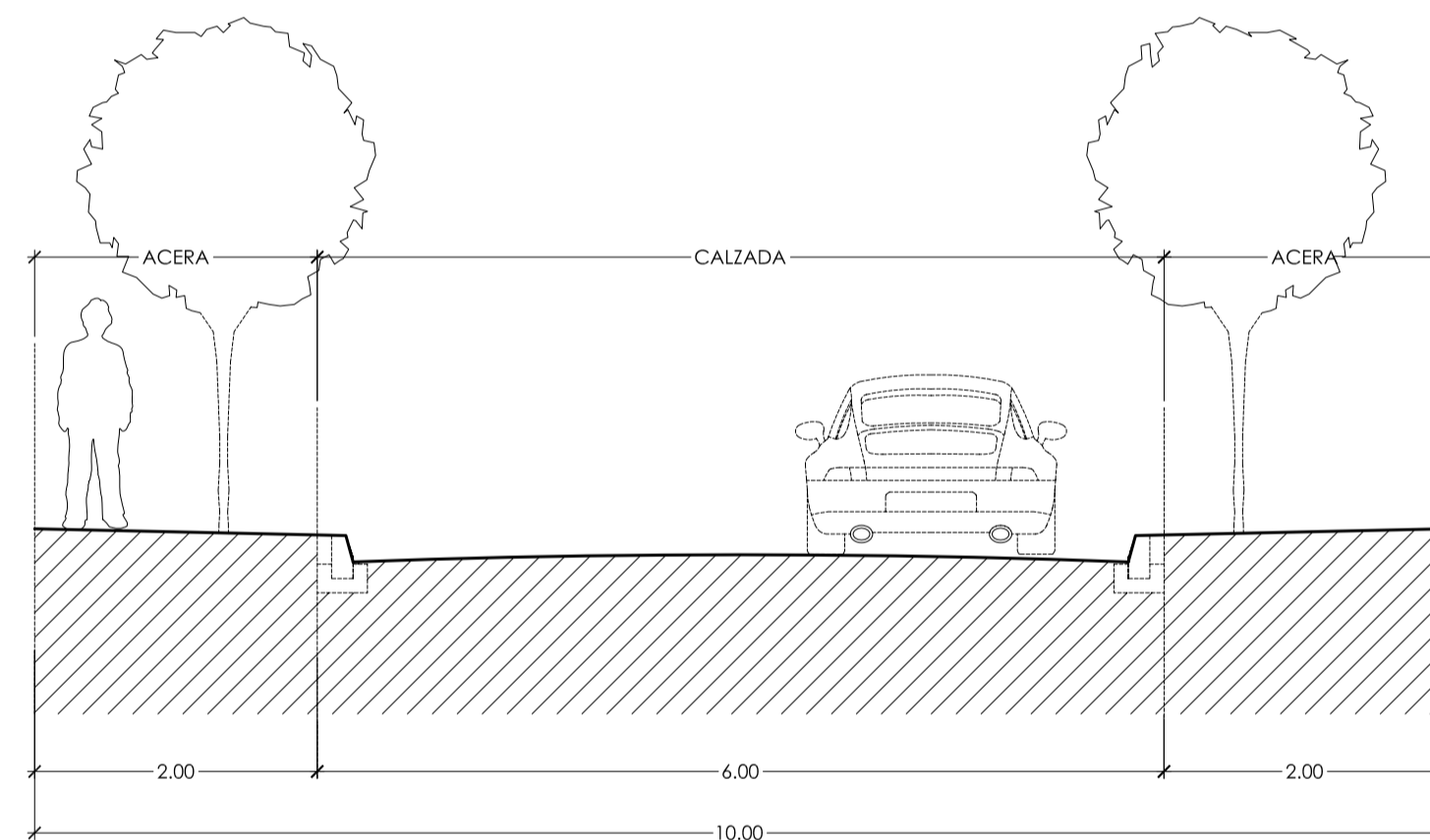
SECCION VIAL TIPO V2.



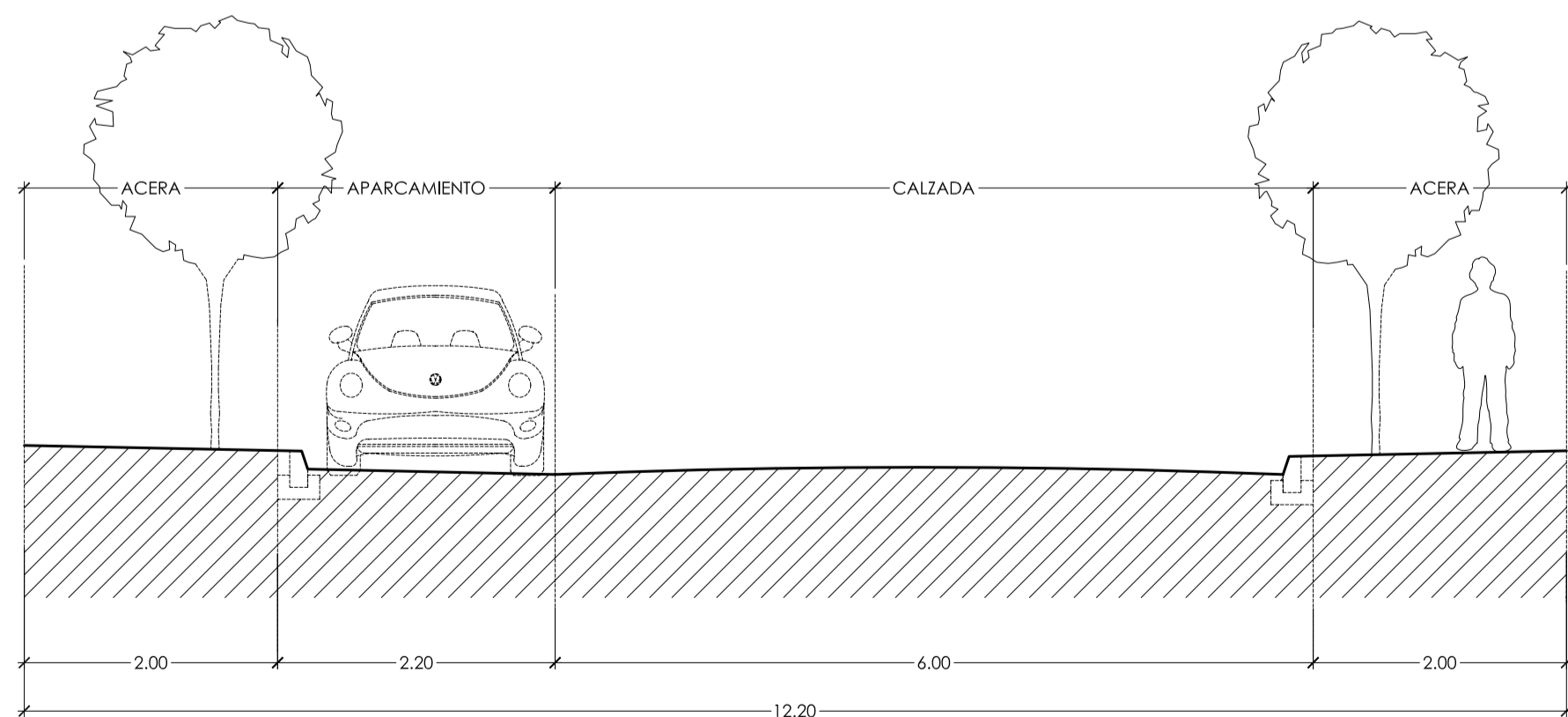
SECCION VIAL TIPO V5.



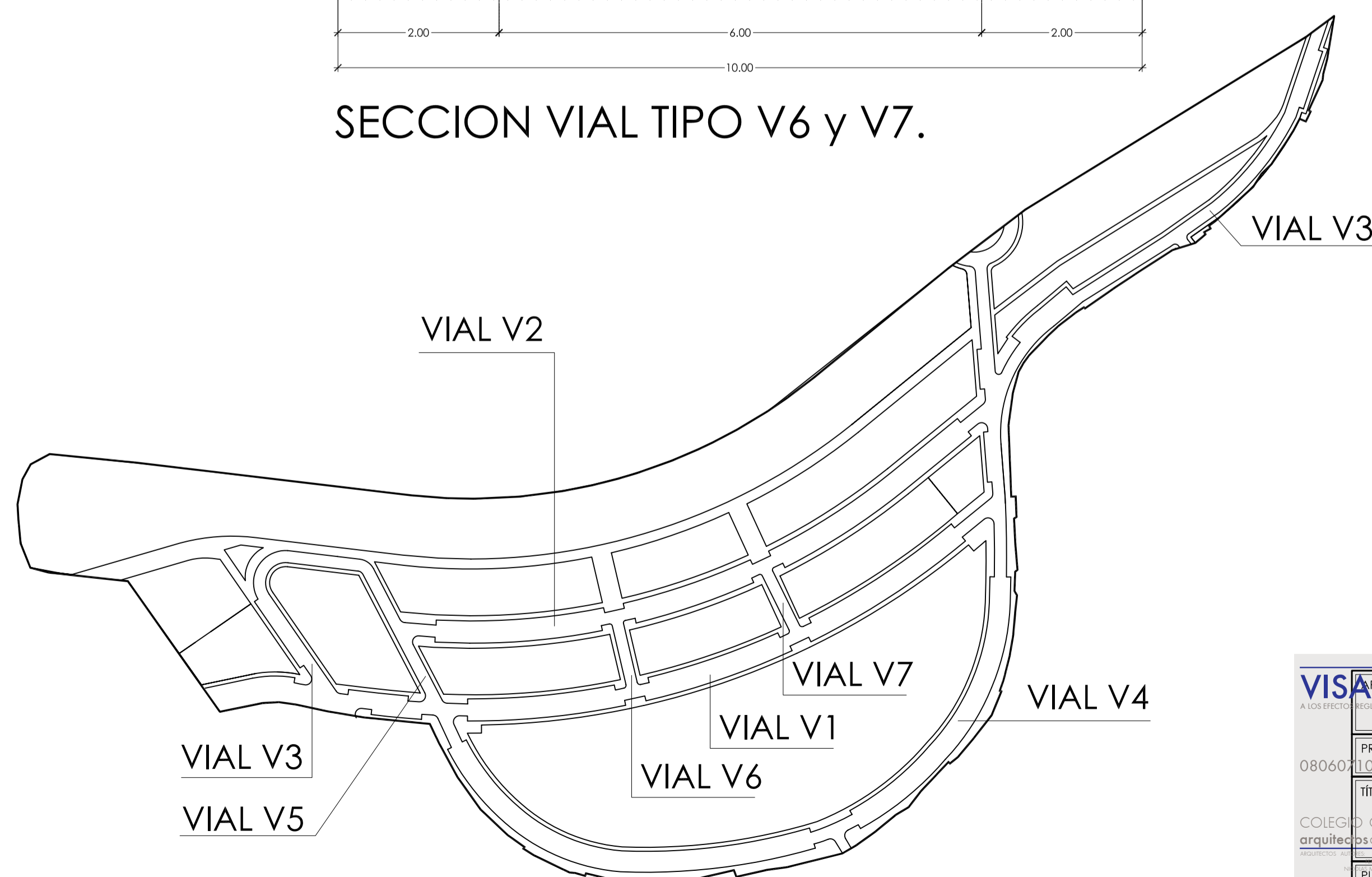
SECCION VIAL TIPO V3



SECCION VIAL TIPO V6 y V7.

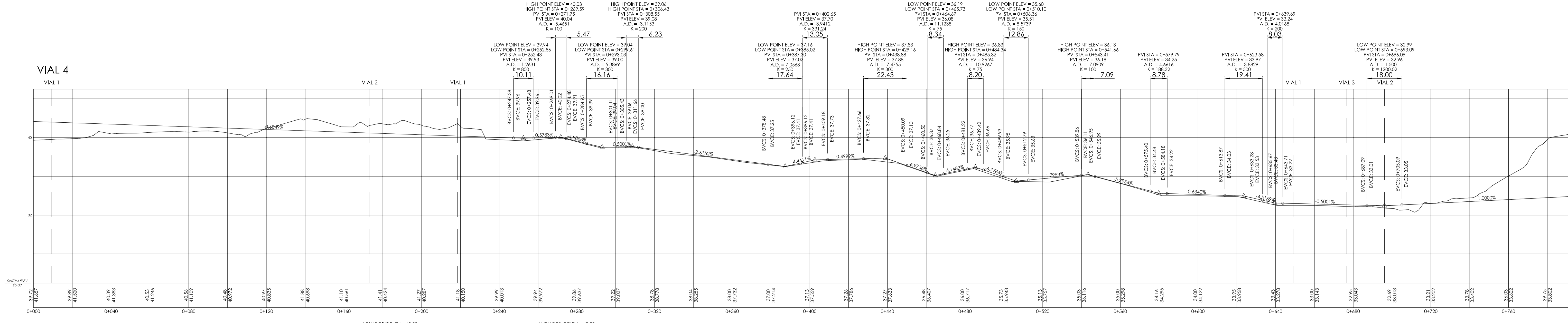


SECCION VIAL TIPO V3 (variante)

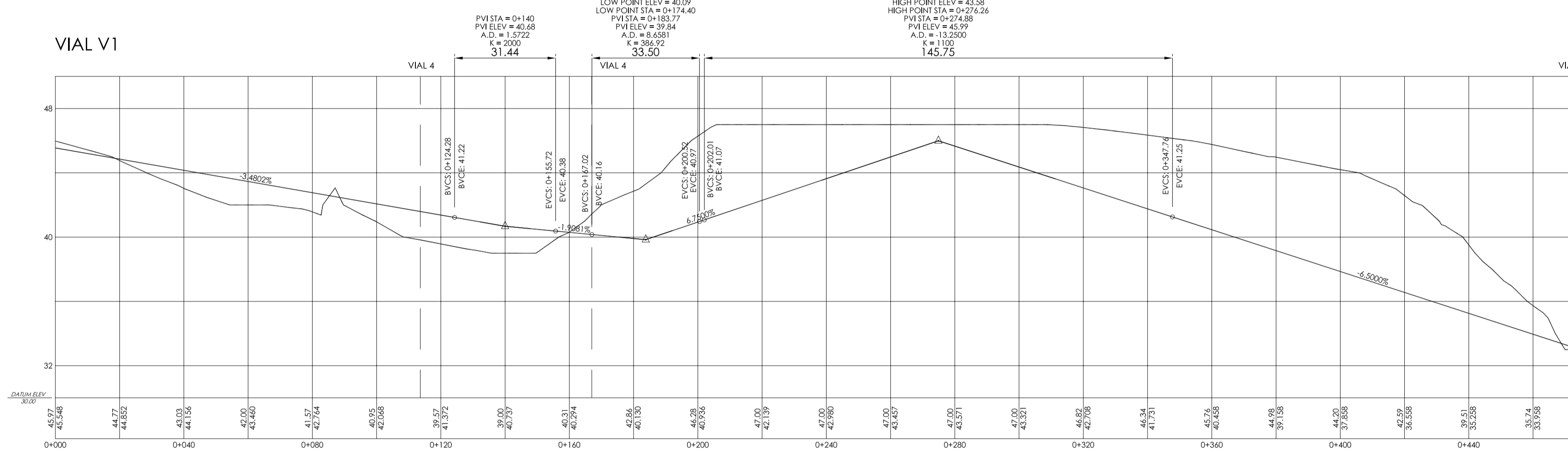


VISADO <small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA, 7. 1.º P.ºAL. 1.º F.º</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA, 7. 1.º P.ºAL. 1.º F.º</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> <small>08060</small> <small>1.02.14.06</small>	<small>BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO</small>		<small>EXPEDIENTE</small> <small>306/06</small>	
<small>TÍTULO</small> <small>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ</small>	<small>PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2. PE. 11.</small> <small>"ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO)</small> <small>ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ</small>		<small>FECHA</small> <small>abril - 2007</small>	
<small>PLANO</small> <small>ARQUITECTO</small>	<small>SECCIONES TIPO DE VIALES</small>		<small>ESCALAS</small> <small>1:75</small>	
<small>PROMOTOR</small>		<small>Nº DE PLANO</small> <small>0.8</small>		

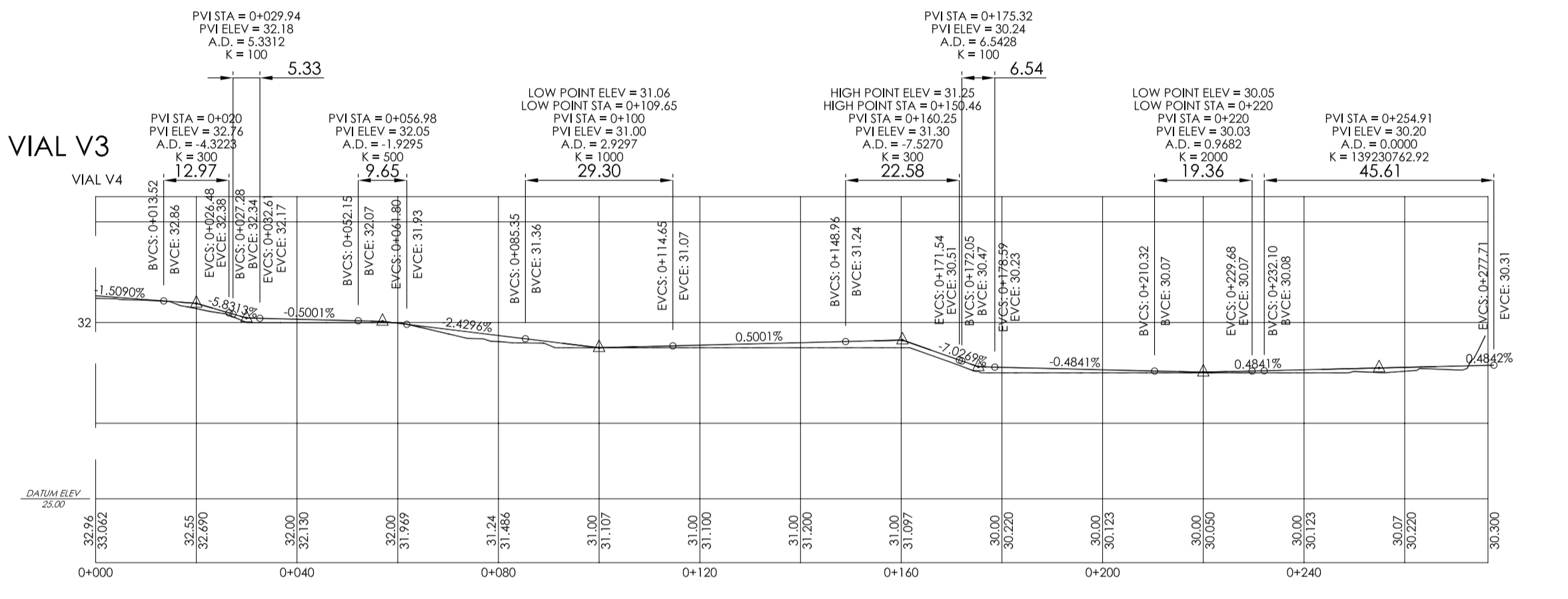
VIAL 4



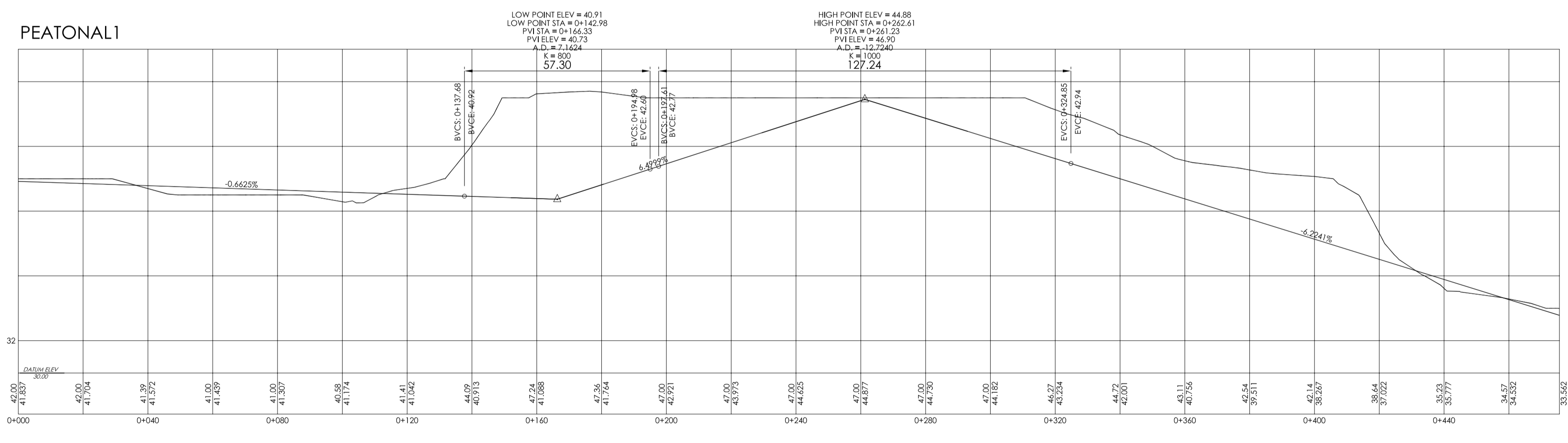
VIAL V1



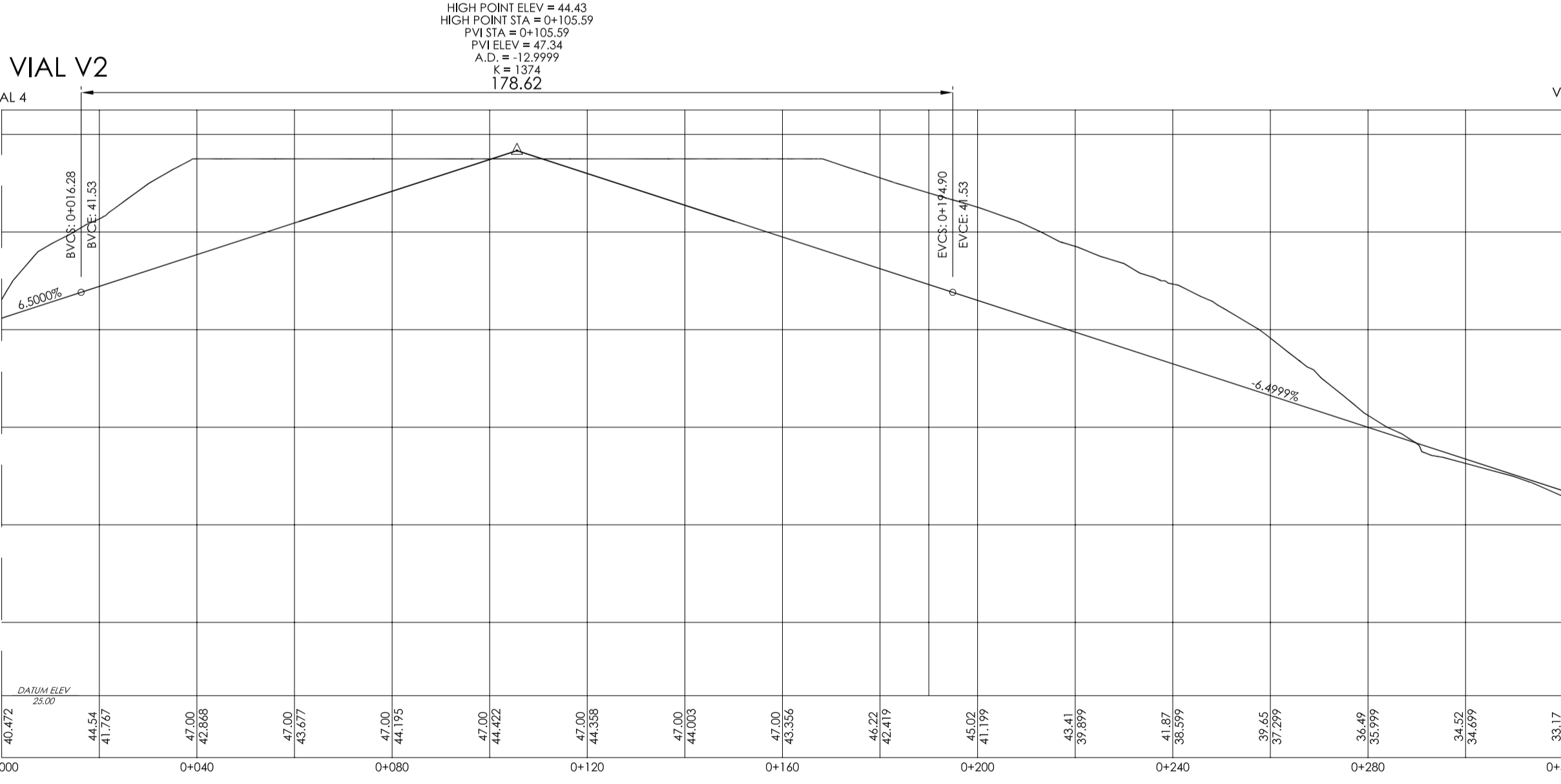
VIAL V3



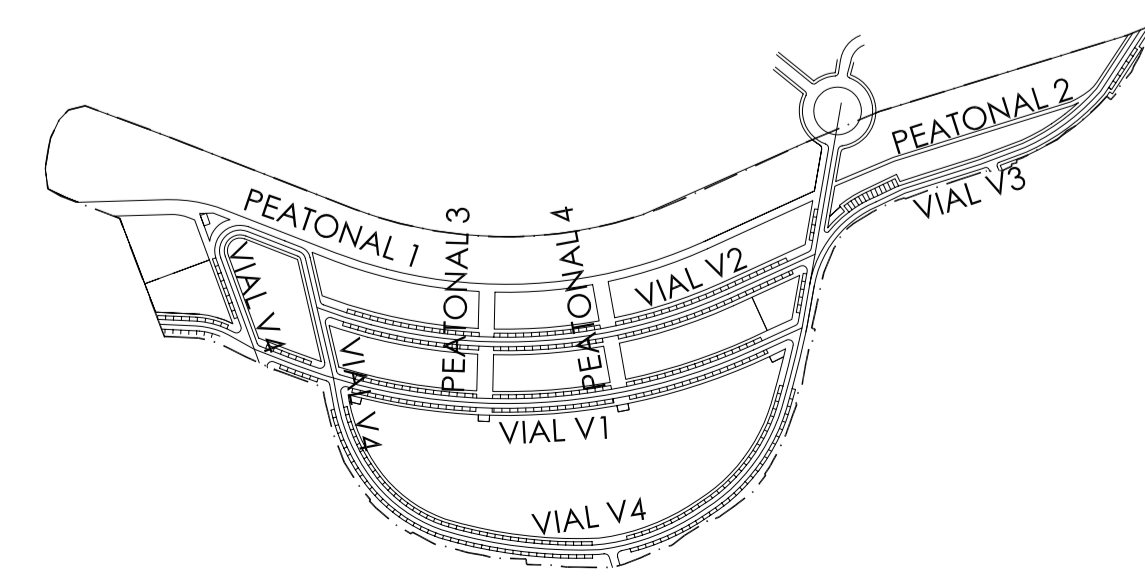
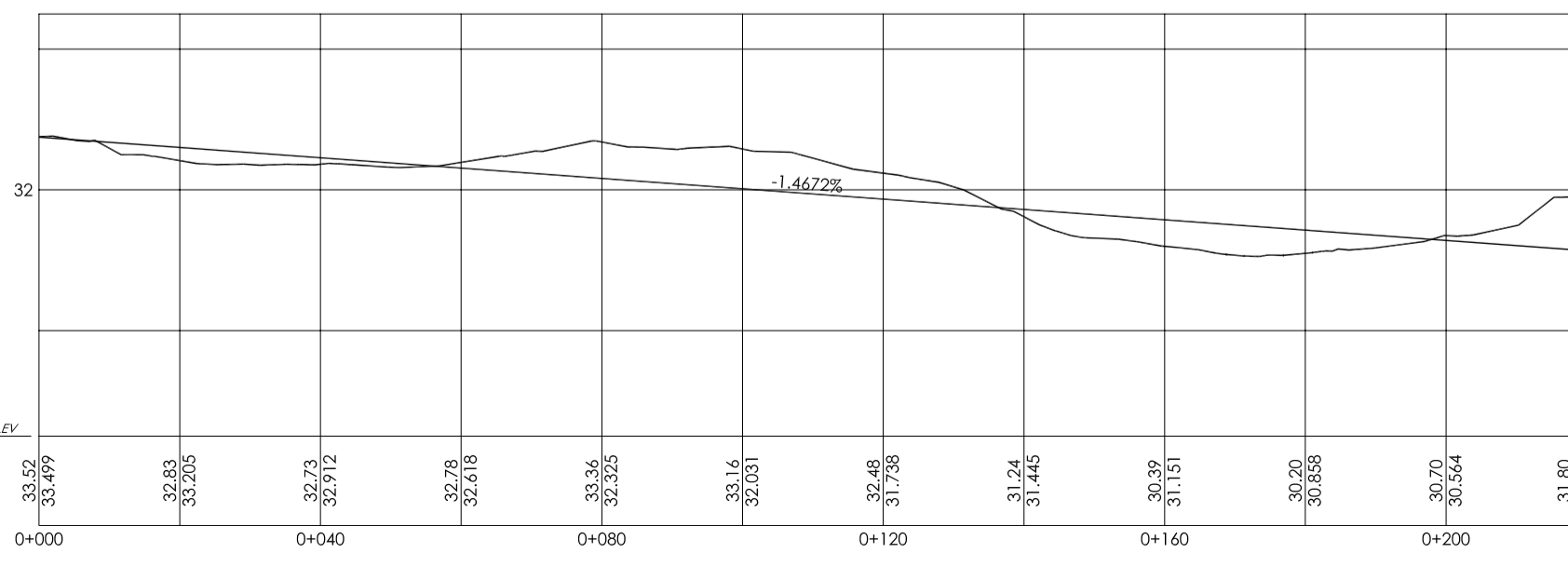
PEATONAL1



VIAL V2

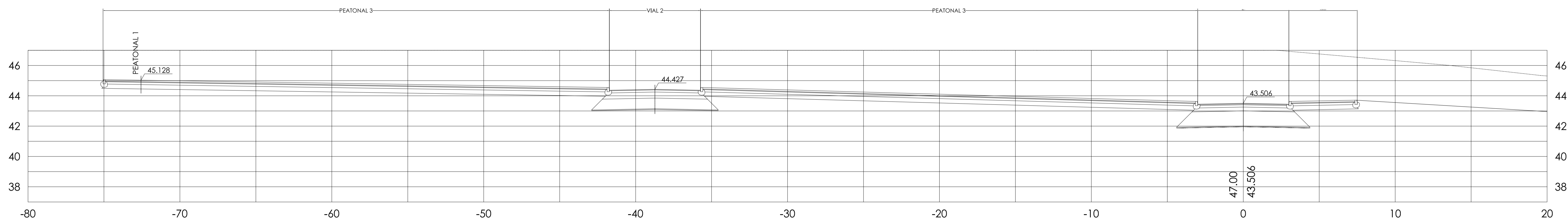


PEATONAL2

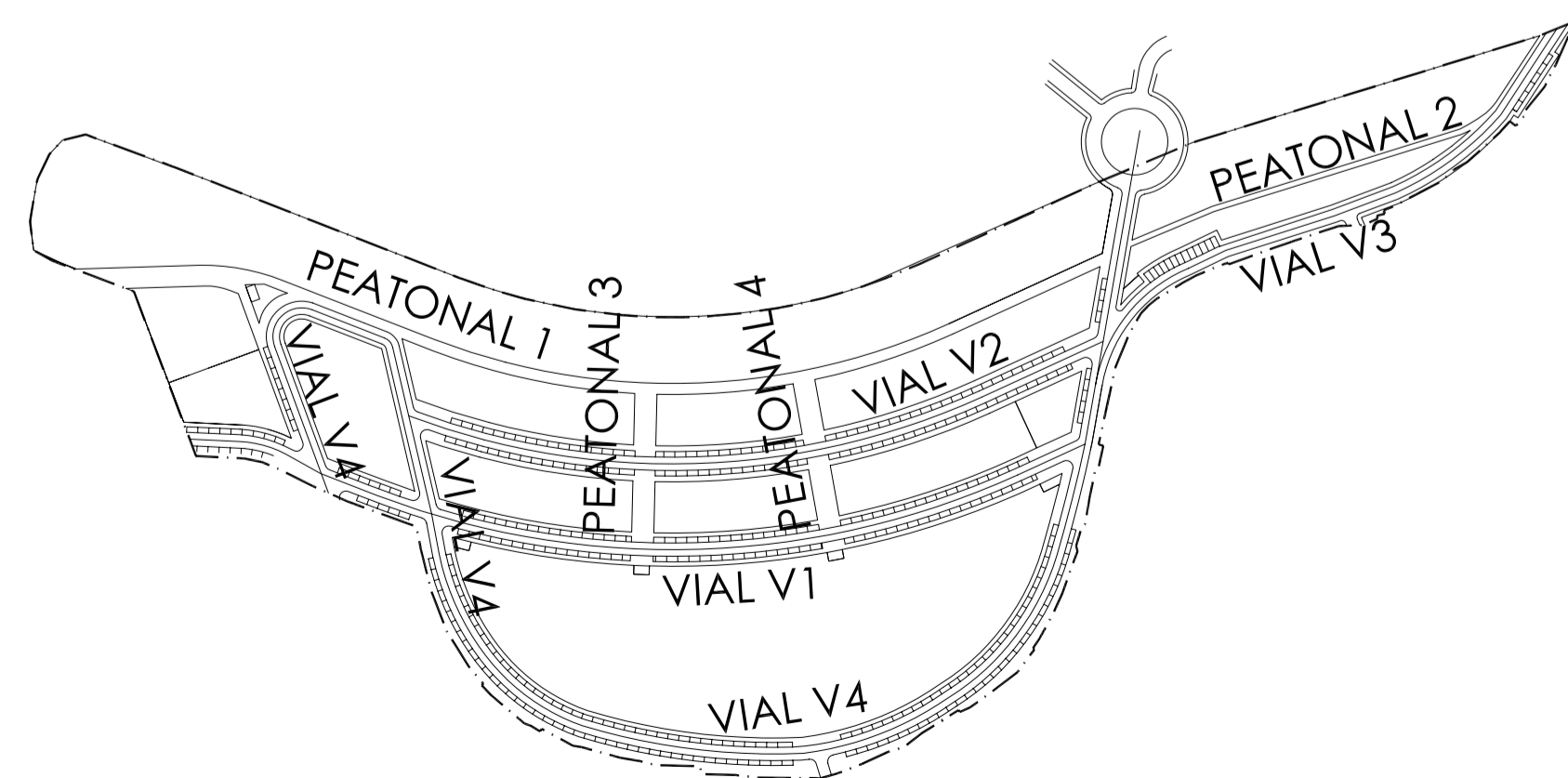
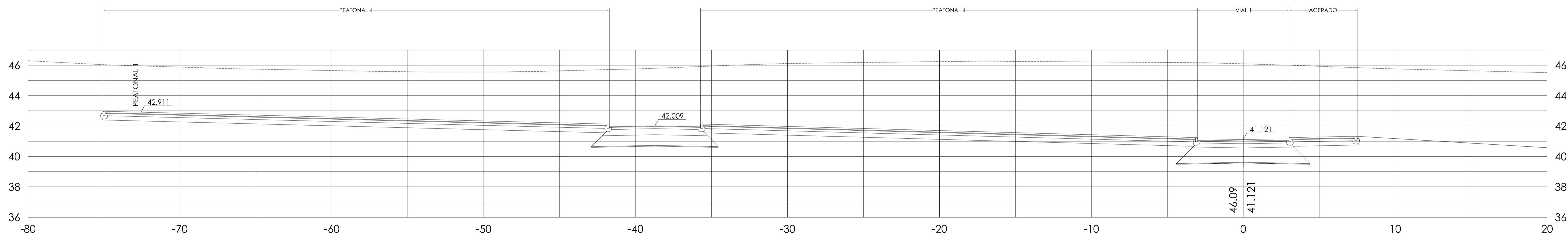


VISADO <small>ARCHITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCIA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA</small> <small>URBANISMO</small> <small>C/SEVILLA 7-15 PORTAL 1 4º F.</small> <small>TEL: 956 630 068 - 607 741 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A. - AYUNTAMIENTO	<small>EXPEDIENTE</small> 306/06	<small>TÍTULO</small> PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. ACCESO SUR (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ	<small>FECHA</small> abril - 2007	<small>DIBUJADO</small> Jesús Vázquez
<small>PLANO</small> PERFILES LONGITUDINALES 1	<small>ESCALAS</small> 1:1000	<small>ARQUITECTO</small> 	<small>PROMOTOR</small>	<small>Nº DE PLANO</small> 0.9

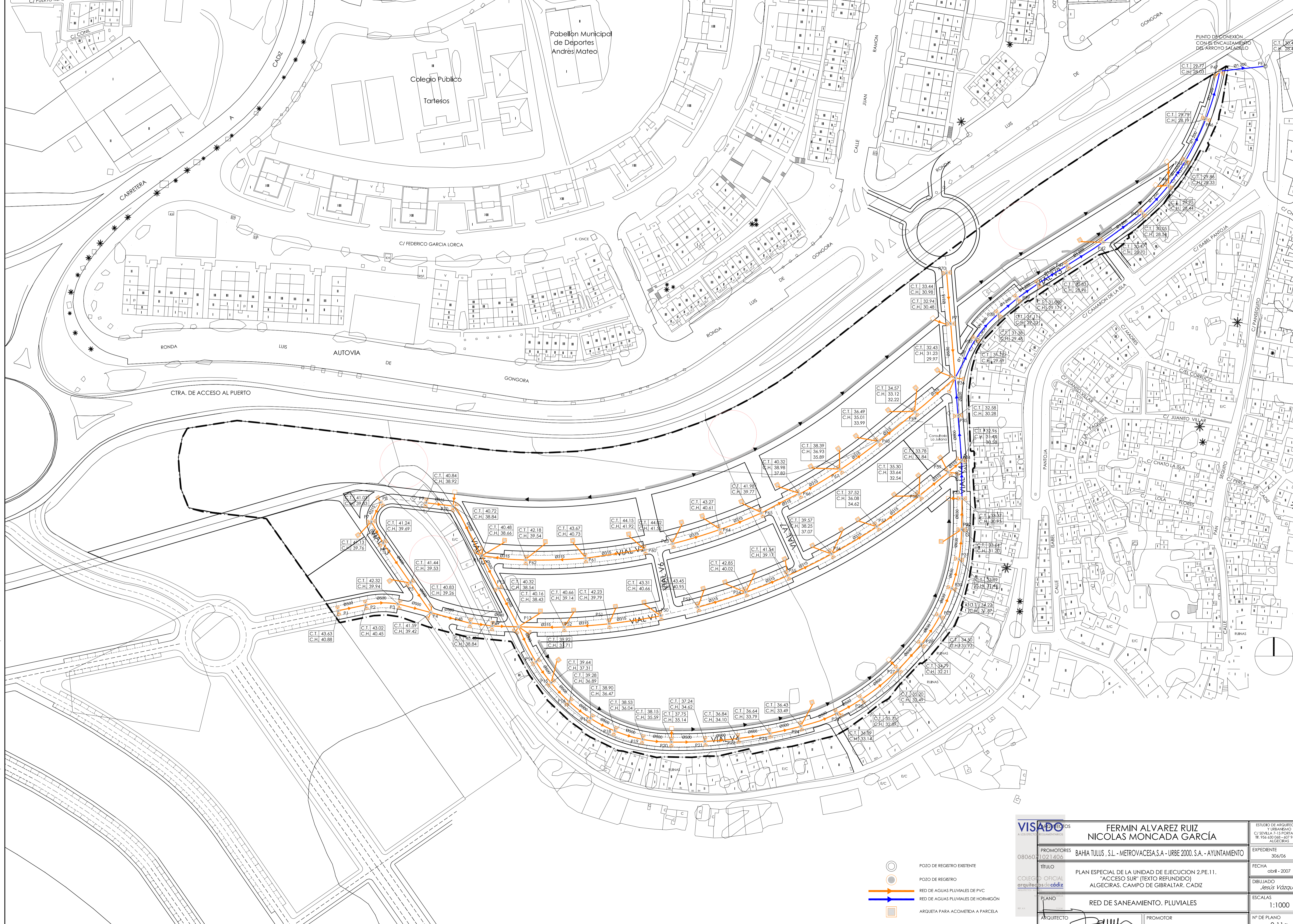
PEATONAL 3



PEATONAL 4



VISADO <small>ARQUITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ SEVILLA, 7. 1.º PISOAL. 4.º F. TEL. 956 630 068 - 607 741 030 ALGECIRAS.</small>
<small>PROMOTORES</small> 08060011021406	BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO			<small>EXPEDIENTE</small> 306/06
<small>TÍTULO</small> COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz	PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ			<small>FECHA</small> abril - 2007
<small>PLANO</small> ARQUITECTO	PERFILES LONGITUDINALES 2			<small>ESCALAS</small> 1:1000
[Signature]	<small>PROMOTOR</small>	[Signature]		<small>Nº DE PLANO</small> 0.10



Pabellón Municipal de Deportes Andrés Mateo

Colegio Público Tartesos

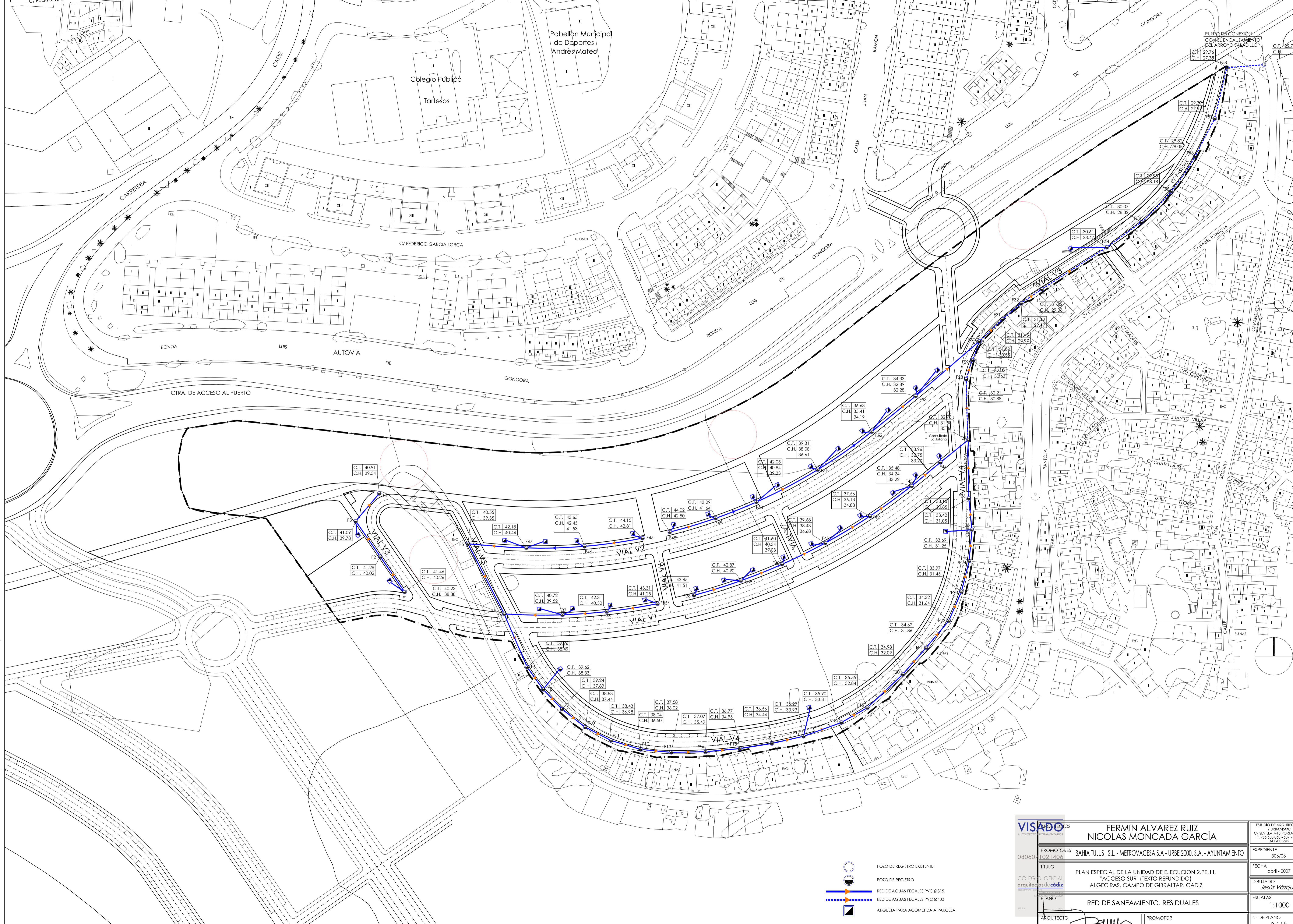
RONDA LUIS DE GONGORA

CITR. DE ACCESO AL PUERTO

PUNTO DE CONEXIÓN CON EL ENCAUZAMIENTO DE ARROYO SACAPIELO

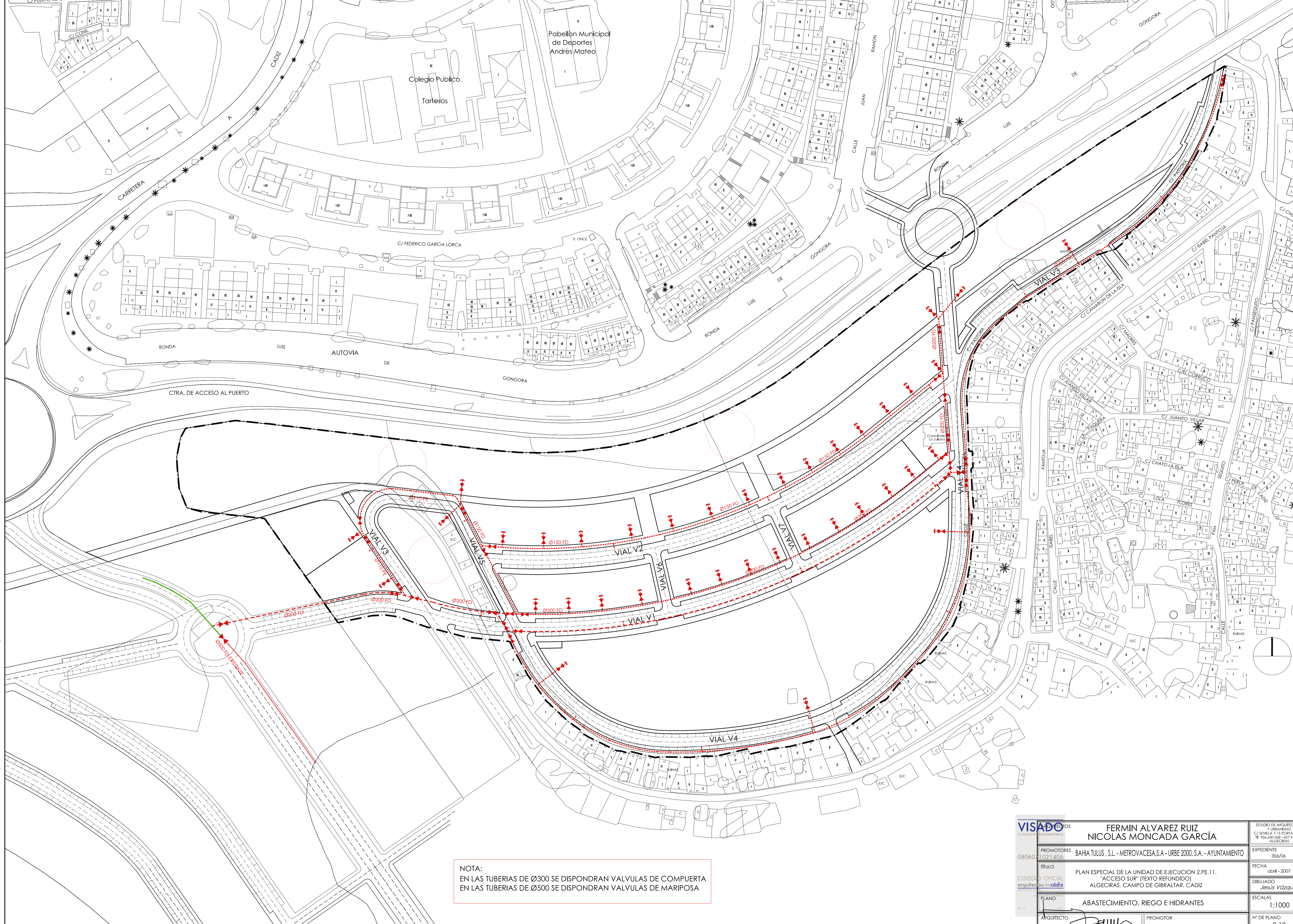
		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ SEVILLA 7, 15 PORTAL 1, 4º F. TEL. 956 630 068 - 607 941 030 ALGECIRAS
PROMOTORES 0806001021406	BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A. - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO			EXPEDIENTE 306/06
COLEGIO OFICIAL de arquitectos de cádiz	PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ			FECHA abril - 2007
PLANO	RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES			DIBUJADO Jesús Vázquez
ARCHITECTO				ESCALAS 1:1000
PROMOTOR				Nº DE PLANO 0.11a

- POZO DE REGISTRO EXISTENTE
- POZO DE REGISTRO
- RED DE AGUAS PLUVIALES DE PVC
- RED DE AGUAS PLUVIALES DE HORMIGÓN
- ARQUETA PARA ACOMETIDA A PARCELA



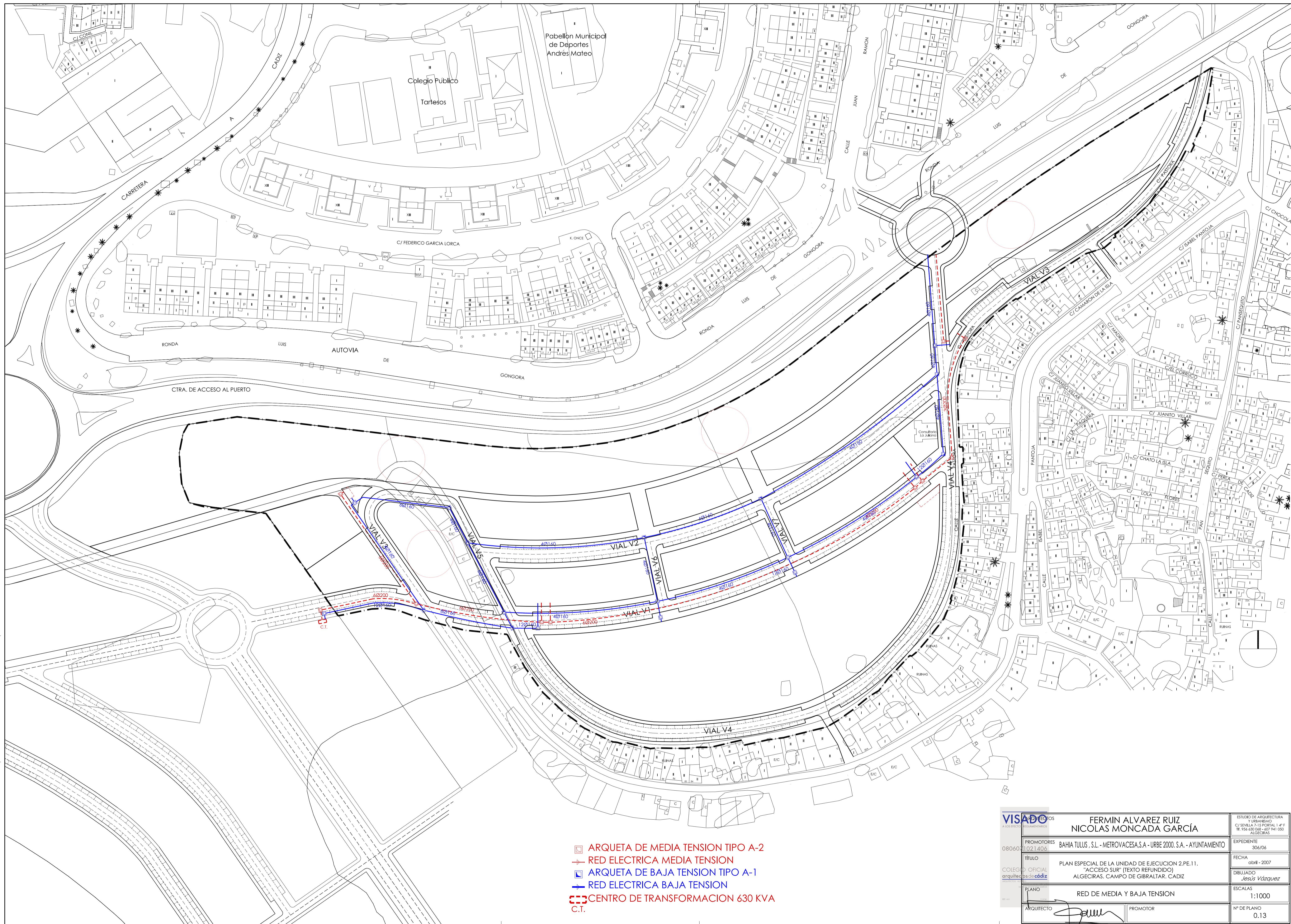
- POZO DE REGISTRO EXISTENTE
- POZO DE REGISTRO
- RED DE AGUAS FECALES PVC Ø315
- RED DE AGUAS FECALES PVC Ø400
- ARQUETA PARA ACOMETIDA A PARCELA

VISADO <small>ARQUITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCIA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA 7 Y LIS PORTAL 1 4º F</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> <small>0806001021406</small>	<small>BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO</small>			<small>EXPEDIENTE</small> <small>306/06</small>
<small>TÍTULO</small> <small>COLEGIO OFICIAL arquitectos de cadiz</small>	<small>PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11.</small> <small>"ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO)</small> <small>ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ</small>			<small>FECHA</small> <small>abril - 2007</small>
<small>PLANO</small>	<small>RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES</small>			<small>DIBUJADO</small> <small>Jesús Vázquez</small>
<small>ARQUITECTO</small> 	<small>PROMOTOR</small>	<small>ESCALAS</small> <small>1:1000</small>		<small>Nº DE PLANO</small> <small>0.11b</small>



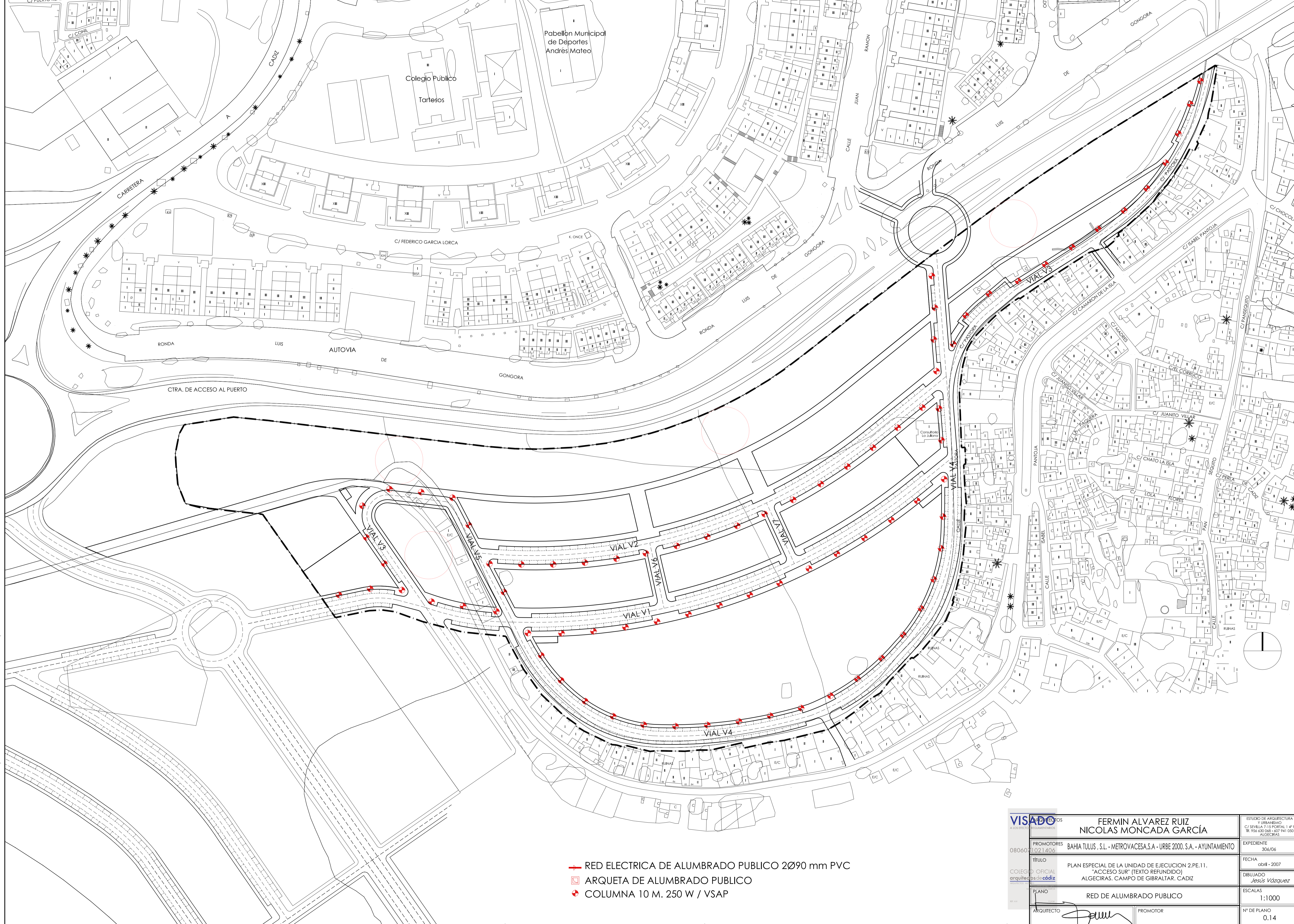
NOTA:
 EN LAS TUBERIAS DE Ø300 SE DISPONDRAN VALVULAS DE COMPUERTA
 EN LAS TUBERIAS DE Ø500 SE DISPONDRAN VALVULAS DE MARIPOSA

VISADO <small>AVISO DE PROYECTO</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA 7, 1.º PISOAL 1. 4º F.</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS.</small>
<small>PROMOTORES</small> 0806001021406	BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO			<small>EXPEDIENTE:</small> 306/06
<small>TÍTULO</small> COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz	PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ			<small>FECHA:</small> abril - 2007 <small>DIBUJADO:</small> Jesús Vázquez
<small>PLANO</small> ARQUITECTO	ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES			<small>ESCALAS:</small> 1:1000 <small>Nº DE PLANO</small> 0.12
<small>PROMOTOR</small> 				



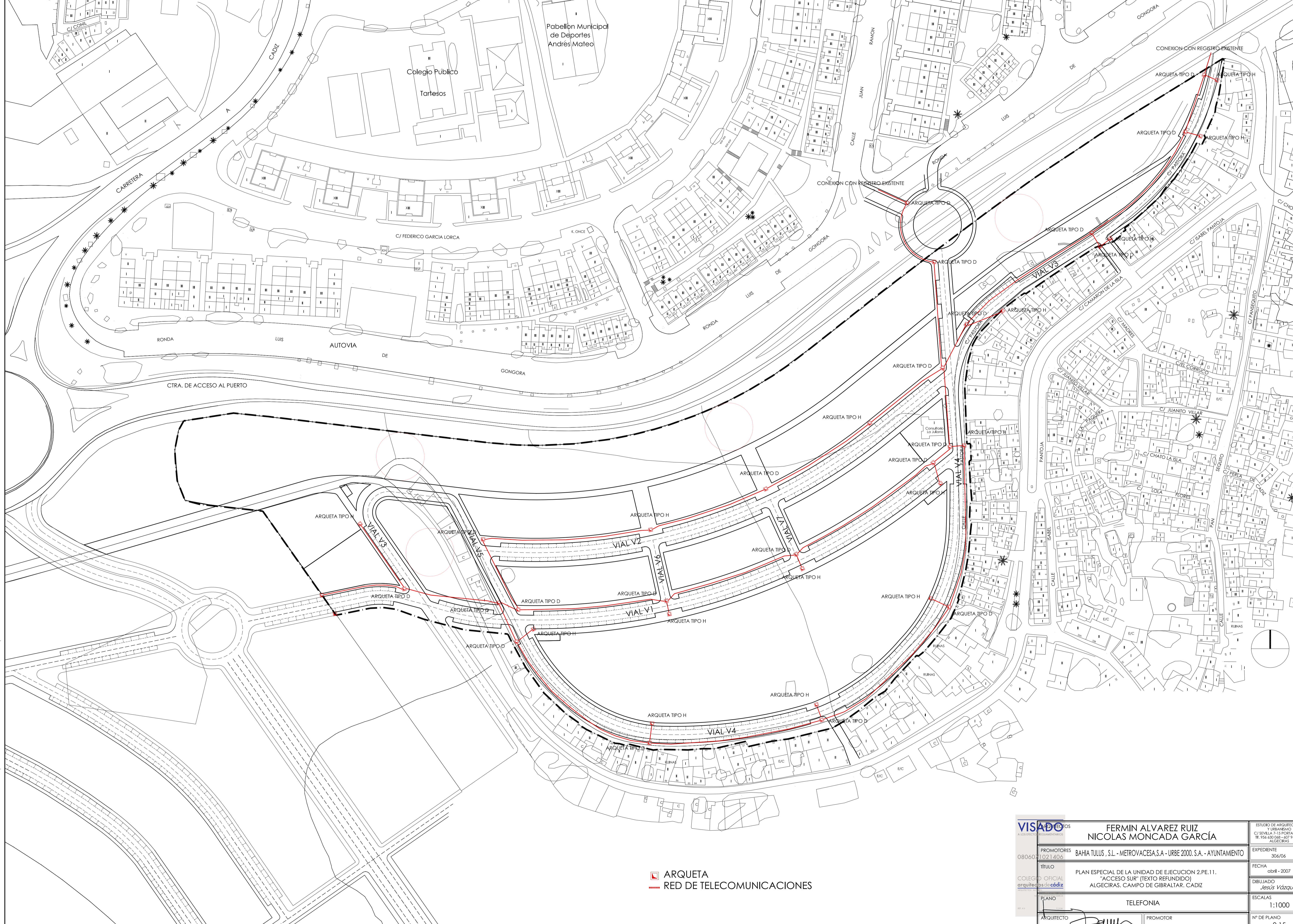
- ARQUETA DE MEDIA TENSION TIPO A-2
- RED ELECTRICA MEDIA TENSION
- ARQUETA DE BAJA TENSION TIPO A-1
- RED ELECTRICA BAJA TENSION
- - - CENTRO DE TRANSFORMACION 630 KVA C.T.

VISADO <small>AVISO DE PROYECTO</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCIA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ SEVILLA 7. IS. PORTAL 1. 4º F. TEL. 956 630 068 - 607 941 030 ALGECIRAS</small>	
<small>PROMOTORES</small> 0806001021406	BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO			<small>EXPEDIENTE</small>	306/06
<small>TITULO</small>	PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ			<small>FECHA</small>	abril - 2007
<small>COLEGIO OFICIAL arquitectos de cadiz</small>				<small>DIBUJADO</small>	Jesús Vázquez
<small>PLANO</small>	RED DE MEDIA Y BAJA TENSION			<small>ESCALAS</small>	1:1000
<small>ARQUITECTO</small>	<i>[Signature]</i>			<small>PROMOTOR</small>	
				<small>Nº DE PLANO</small>	0.13



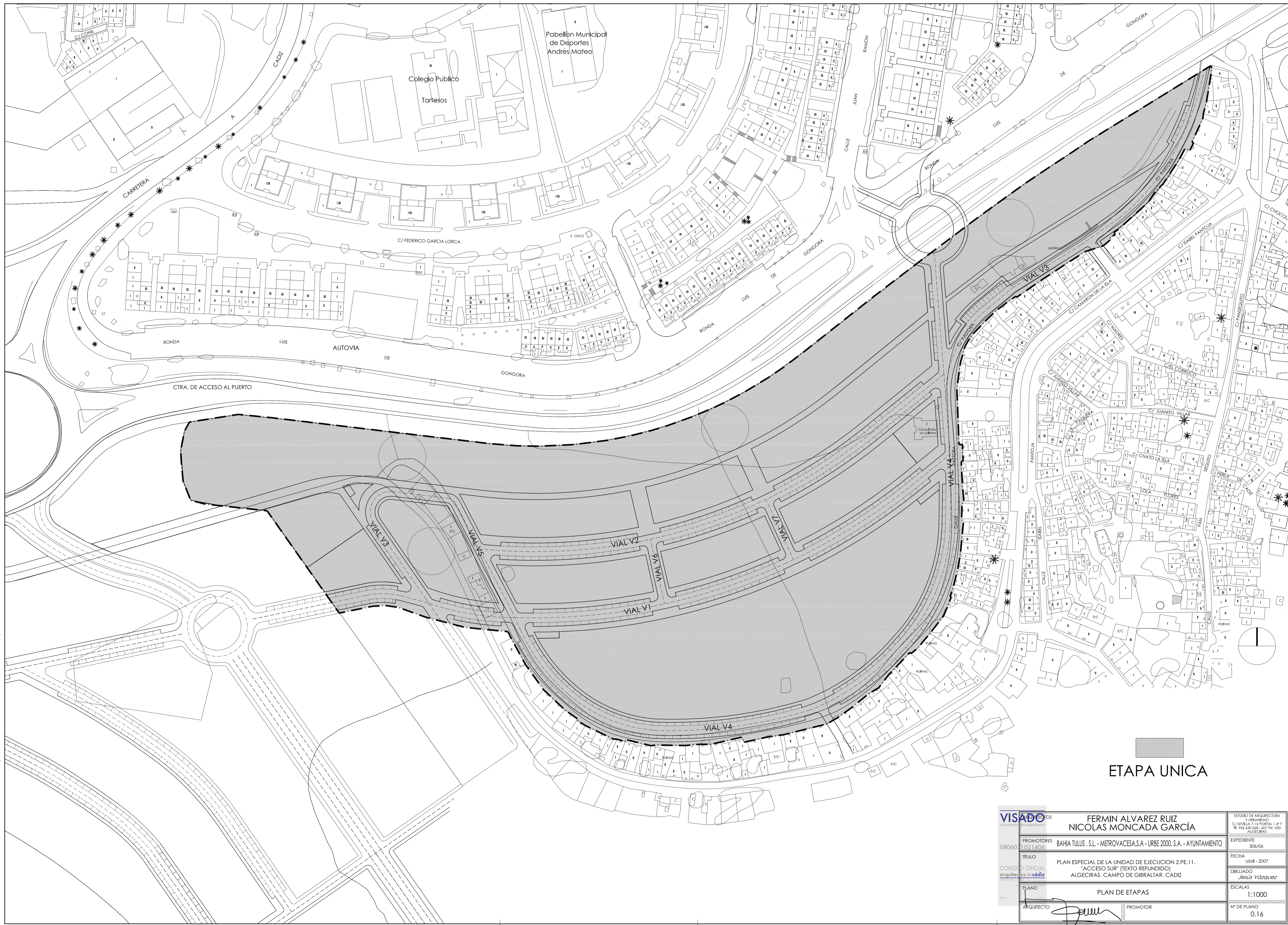
- RED ELECTRICA DE ALUMBRADO PUBLICO 2Ø90 mm PVC
- ARQUETA DE ALUMBRADO PUBLICO
- COLUMNA 10 M. 250 W / VSAP

VISADO <small>ARQUITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCIA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA 7. 1.º PISOAL 1. 4º F.</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> <small>08060</small> <small>1.0214.06</small>	<small>BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO</small>			<small>EXPEDIENTE:</small> <small>306/06</small>
<small>TITULO</small> <small>COLEGIO OFICIAL</small> <small>arquitectos de cadiz</small>	<small>PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11.</small> <small>"ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO)</small> <small>ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ</small>			<small>FECHA</small> <small>abril - 2007</small>
<small>PLANO</small> <small>ARQUITECTO</small>	<small>RED DE ALUMBRADO PUBLICO</small>			<small>ESCALAS</small> <small>1:1000</small>
<small>PROMOTOR</small>				<small>Nº DE PLANO</small> <small>0.14</small>



 ARQUETA
 RED DE TELECOMUNICACIONES

VISADO <small>AVISO DE PROYECTO</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCIA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA 7, 15 PORTAL 1, 4º F.</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> 080601021406	BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO			<small>EXPEDIENTE</small> 306/06
<small>TÍTULO</small> COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz	PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11. "ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO) ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ			<small>FECHA</small> abril - 2007
<small>PLANO</small>	TELEFONIA			<small>ESCALAS</small> 1:1000
<small>ARQUITECTO</small> 	<small>PROMOTOR</small>	<small>Nº DE PLANO</small> 0.15		



ETAPA UNICA

VISADO <small>ARQUITECTOS</small>		FERMIN ALVAREZ RUIZ NICOLAS MONCADA GARCÍA		<small>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</small> <small>C/ SEVILLA 7, 15 PORTAL 1, 4º F.</small> <small>TEL. 956 630 068 - 607 941 030</small> <small>ALGECIRAS</small>
<small>PROMOTORES</small> <small>0806001021406</small>	<small>BAHIA TULUS, S.L. - METROVACESA, S.A - URBE 2000, S.A. - AYUNTAMIENTO</small>		<small>EXPEDIENTE:</small> <small>306/06</small>	<small>FECHA:</small> <small>abril - 2007</small>
<small>COLEGIO OFICIAL</small> <small>arquitectos de cádiz</small>	<small>PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2.PE.11.</small> <small>"ACCESO SUR" (TEXTO REFUNDIDO)</small> <small>ALGECIRAS. CAMPO DE GIBRALTAR. CADIZ</small>		<small>DIBUJADO</small> <small>Jesús Vázquez</small>	<small>ESCALAS</small> <small>1:1000</small>
<small>PLANO</small>	<small>PLAN DE ETAPAS</small>		<small>ESCALAS</small> <small>1:1000</small>	<small>Nº DE PLANO</small> <small>0.16</small>
<small>ARQUITECTO</small> 	<small>PROMOTOR</small>			