

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
5.U.E.8-SOTOREBOLO DE ALGECIRAS.

ARQUITECTO:

**FERMIN ALVAREZ RUIZ**

PROMOTOR:



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
5.U.E.8-SOTOREBOLO DE ALGECIRAS.

ARQUITECTO:

**FERMIN ALVAREZ RUIZ**

PROMOTOR:



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN  
DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
5.U.E.8-SOTOREBOLO DE ALGECIRAS.**

**PROMOTOR  
METROVACESA S.A.**

**ARQUITECTO  
FERMIN ALVAREZ RUIZ**

SEPTIEMBRE / 2004

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA  
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
5.U.E.8-SOTOREBOLO DE ALGECIRAS.**

**PROMOTOR**

**METROVACESA S.A.**

**ARQUITECTO**

**FERMIN ALVAREZ RUIZ**

---

INDICE DE DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL PLAN ESPECIAL

**A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.**

1. ANTECEDENTES.
  - 1.1. *FORMULACIÓN Y ENCARGO.*
  - 1.2. *OBJETO, FINALIDAD Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.*
2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.
4. AMBITO TERRITORIAL.
5. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
6. ANALISIS DE LA INFORMACIÓN URBANISTICA.
  - 6.1. *CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.*
  - 6.2. *USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.*
  - 6.3. *ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.*
7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
  - 7.1. *RED VIARIA.*
  - 7.2. *ESPACIOS LIBRES.*
  - 7.3. *ZONIFICACIÓN.*
  - 7.4. *PARAMETROS SUPERFICIALES.*
8. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO.
9. AMBITOS DE GESTIÓN.

**B. ORDENANZAS REGULADORAS.**

**C. PLAN DE ETAPAS.**

## D. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.

### DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

#### MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.8-SOTOREBOLO DE ALGECIRAS.

#### PROMOTOR

METROVACESA S.A.

#### ARQUITECTO

FERMIN ALVAREZ RUIZ \_\_\_\_\_.

### A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

#### 1. ANTECEDENTES.

##### 1.1. FORMULACIÓN Y ENCARGO.

El Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de junio de 2.001, entre sus determinaciones establece que los terrenos objeto del presente documento se encuentran incluidos dentro de la Zona de Ordenanza 5. Residencial Mixta Unifamiliar En Hilera Y Colectiva En Bloque Horizontal En Manzana Compacta.

Estando integrada dentro de dicha Zona de Ordenanza como Suelo Urbano delimitado como Unidad de Ejecución, con el nombre de 5.U.E.8 SOTOREBOLO. El objeto de la Unidad de Ejecución es el desarrollo urbanístico de unos terrenos que proceden del Sector SG 1.2 "Sotorebolo" del P.G.O.U. de 1.984.

El desarrollo de la Unidad de Ejecución se efectuó a través de un Plan Especial, que se aprobó definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, en sesión Ordinaria celebrada el día doce de noviembre de dos mil dos.

Se plantea en el presente documento el desarrollo de la Modificación del Plan Especial de la 5.U.E.8-SOTOREBOLO, con los objetivos y justificación que se enuncian en apartado posterior, para lo cual la entidad mercantil

METROVACESA SA. ha encargado su redacción al arquitecto Fermín Álvarez Ruiz, colegiado nº 121 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cadiz.

## 1.2. OBJETO, FINALIDAD Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

En la actualidad el Plan Parcial se encuentra en fase de ejecución y desarrollo de su urbanización. Encontrándose en la actualidad desarrollándose urbanísticamente las siguientes parcelas.

- 1.13/P.1.16/P.1.19 y P.1.24 forman parte de un proyecto de 81 viviendas unifamiliares que se encuentra en ejecución.

- P.1.17/P.1.20/P.1.25 y P.1.27 forman parte de un proyecto de 94 viviendas unifamiliares con Licencia de Obras.

- P.1/31 forma parte de un proyecto de 72 viviendas colectivas en tramitación de Licencia de Obras.

Planteando llevar a cabo una Modificación del Plan Especial, que no afecta a la red viaria pública ni a las condiciones generales previstas en el Plan Especial vigente en cuanto a edificabilidad, nº de viviendas, usos generales, etc. Únicamente, y debido a las necesidades reales y actuales del mercado, se plantea un reajuste que afecta a 8 parcelas edificables. Dicho reajuste se basa fundamentalmente en el cambio de ubicación del parte del suelo previsto para comercial y del cambio de tipología de tres parcelas resultantes de residencial unifamiliar a bloque vertical.

En consecuencia de todo lo expuesto anteriormente, el objeto de la Modificación es el siguiente:

1. Variar la tipología de viviendas en las parcelas P.1.21/P.1.26/P.1.28 y P.1.30, pasando de vivienda unifamiliar a bloque vertical.
2. Unificar manzanas, incluyendo las calles interiores privadas en el computo global de las parcelas resultantes para residencial en bloque vertical (siendo los futuros proyectos los que organicen los accesos).
3. Condensar el comercial en el lateral mas al norte de la rotonda central, concentrandole en dos parcelas mas acordes a las exigencias del mercado.  
Por lo anterior, es por lo que es preciso alterar las parcelas denominadas P.1.14/P.1.17/p/1.21/P.2.1/P.2.2/P.2.3 y P.2.4, de manera que se obtenga la modificación deseada.

Tras lo anterior se obtienen unas condiciones urbanísticas de las parcelas , cuya finalidad es la de disponer de unas parcelas mas acorde con la realidad del mercado, sin que con ello, tal y como se enumera a continuación se afecten cuestiones de mayor rango.

- La Modificación no altera las previsiones marcadas dentro de las etapas establecidas por el Plan Especial para su ejecución.

- La aprobación del presente documento no afecta a las condiciones de volumen, nº de viviendas, cesiones ya previstas en proyecto de compensación, trazado de viales, ni las condiciones generales marcadas

en la Ordenanzas Regulatoras, indicando en apartado posterior los cambios sufridos en las condiciones particulares en aquellas zonas de ordenanza directa que se han modificado.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

a) Tal y como se indica anteriormente, la modificación realiza un reajuste se basa fundamentalmente en el cambio de ubicación del parte del suelo previsto para comercial y del cambio de tipología de tres parcelas resultantes de residencial unifamiliar a bloque vertical.

b) El reajuste de parcelas comerciales que modica cuatro parcelas con edificabilidades de 1.800 m<sup>2</sup> y 1.500 m<sup>2</sup>, se realiza para obtener solo dos parcelas de 2.000 m<sup>2</sup> y 4.600 m<sup>2</sup> respectivamente. Y con ello optar a un doble producto que permita disponer comercial para una mediana superficie y comercial de menor entidad con acceso a la pequeña empresa.

Todo lo anterior se ejecuta manteniendo los 6.600 m<sup>2</sup> de techo comercial Previstos en el Plan Especial vigente.

c) El reajuste de parcelas de uso residencial se realiza sin modificar el nº de viviendas, superficie total y edificabilidad, tal y como se justifica a continuación:

### -CONDICIONES URBANISTICAS VIGENTES DE PARCELAS AFECTADAS POR MODIFICACIÓN

PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
P-1.14	522.04 M2	5
P-1.17	522.04 M2	5
P-1.21	3712.77 M2	36
P-1.26	1856.39 M2	18
P-1.28	3957.26 M2	40
P-1.30	3163.15 M2	27
TOTAL	13733.65 M2	131

### -CONDICIONES URBANISTICAS PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS POR MODIFICACIÓN

PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
P-1.14	1450.24 M2	12
P-1.17	1450.23 M2	12
P-1.21/1.26	3712.77 M2	36
P-1.28/1.30	7120.41 M2	72
TOTAL	13733.65 M2	132

Si bien en el reajuste parcial aparece una vivienda mas, en el computo global del Plan Especial, de las 268 viviendas inicialmente previstas en las parcelas que ya han obtenido Licencia, se han proyectado solo 247 uds.

d) La Modificación planteada no altera los objetivos concretos que se formularon para la ejecución del Plan Especial:

- Ordenar el suelo incluido dentro de la Unidad de Ejecución, adecuandolo a las necesidades del desarrollo de la ciudad y a su propia funcionalidad.

- Diseñar la trama viaria de forma coherente con la función de cumplir, articulándolo de forma adecuada en la red viaria existente del entorno, con las barriadas de San García y la Juliana.
- Localizar el suelo necesario para ubicar las dotaciones urbanísticas a fin de mejorar los niveles dotacionales de la zona.

### 3. ALCANCE DE DE LA MODIFICACIÓN.

Con respecto al alcance de la Modificación, el documento se elabora con el suficiente grado de precisión y contiene aquellas determinaciones y documentos que han sido modificados, así como un estado completo de las Ordenanzas reguladoras y los usos que se asignen al suelo. Por ello, el presente documento tiene el contenido siguiente:

Memoria Descriptiva y Justificativa.

Planos de Información:

- I.1. Situación.
- I.2. Parcelación Resultante de 5.U.E.8-SOTOREBOLO según P.E.
- I.3. Zonificación según Plan Especial vigente.
- I.4. Ámbitos de Ordenanza según Plan Especial vigente.

Planos de Ordenación:

- O.1. Zonificación.
- O.2. Alineaciones, rasantes y alturas máximas.
- O.3. Parcelación urbanística.
- O.3.1 Parcelación Resultante y Cesiones.
- O.4. Ambitos de ordenanza.
- O.5.1. Perfiles longitudinales ejes 1/2/4.
- O.5.2. Perfiles Longitudinales 3/5.
- O.6. Sección tipo.
- O.7. Abastecimiento de Agua.
- O.8. Red de fecales.
- O.9. Red de Pluviales.
- O.10. Red eléctrica de Media y Baja Tensión.
- O.11. Alumbrado Público.
- O.12. Telecomunicaciones.

Ordenanzas Reguladoras.

Plan de Etapas.

Estudio Económico-Financiero.

### 4. AMBITO TERRITORIAL.

Constituye el ámbito territorial afectado por la Modificación del Plan Especial el que se delimita en el Documento vigente de Aprobación Definitiva.

Los terrenos objeto de este documento se encuentran ubicados al Sur del núcleo principal de Algeciras, entre el acceso sur al Puerto de Algeciras, por la CN-340 y la zona consolidada del barrio de San García y la Bda de la Juliana. En su conjunto el ámbito objeto de la Unidad de Ejecución supone una superficie de 292.875 m<sup>2</sup>.

## 5. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La oportunidad y conveniencia de la formulación de la Modificación deviene: en primer lugar, de la aprobación definitiva del P.G.M.O. , que permite proseguir y garantizar el desarrollo de un suelo con un volumen edificatorio de número de viviendas importante (alrededor de 900 viv.) con un suelo resultante mas acorde con las exigencias del mercado, debiendo esta actuación realizar mejoras funcionales y ambientales que como consecuencia de su ejecución puedan lograrse, así como de poder rematar el trazado general del entorno, que en la actualidad se presenta muy amorfo y con unas señas de identidad poco perceptibles.

## 6. ANALISIS DE LA INFORMACIÓN URBANISTICA.

### 6.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

Los datos de Topografía, Vegetación, Geología y Clima, no cambian en relación con los especificados en el documento vigente.

### 6.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

#### 6.2.1. Usos

Los terrenos están actualmente en fase de ejecución del proyecto de urbanización aprobado, adaptándose para incluir en las parcelas resultantes los usos previstos en el Plan Especial.

#### 6.2.2. Infraestructura

En proyecto de urbanización aprobado y en ejecución, así como en los planos del presente documento de Modificación de esquemas de infraestructuras, quedan definidos los puntos de conexión con las redes existentes, que no han sufrido variación con relación al documento de Plan especial aprobado.

Existe red de Media Tensión que ha sido soterrada en la ejecución actual de la urbanización.

### 6.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el plano de información I.2. se han grafado los datos correspondientes a la parcelación resultante en el proyecto de compensación como parcelario actual, en el cual se identifican las parcelas propiedad de Metrovacesa y las que han sido cedidas al Excmo. Ayuntamiento, con el siguiente computo general:

SUPERFICIE GLOBAL DE PARCELAS PROPIEDAD DE METROVACESA SA: 159.252,29 M2

SUPERFICIE GLOBAL DE PARCELAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO: 133.622,61 M2  
292.875.00

M2

## 7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta del presente documento de Modificación que es consecuencia del análisis y consideraciones anteriores y pretende lograr los objetivos definidos en el planeamiento general, queda reflejada gráficamente en los planos de ordenación.

#### 7.1. RED VIARIA.

La red viaria pública propuesta es la misma prevista en el Plan Especial aprobado definitivamente, sin que la Modificación la altere. Manteniendo por tanto todas las especificaciones indicadas en la Memoria del mismo.

Se eliminan tres viales secundarios de tráfico restringido de carácter privado, denominados (V.1.17/24/2.4), (V.1.21/26) y (V.1.28/30), que pasan a formar parte de las parcelas edificables y se resolverán con trazado según interese en los proyectos de obras de viviendas.

#### 7.2.1. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Los Espacios Libres Públicos son los previstos en el Plan Especial aprobado definitivamente, sin que la Modificación los altere. Manteniendo por tanto todas las especificaciones indicadas en la Memoria del mismo.

#### 7.2.2. ESPACIO LIBRE PRIVADO.

Los Espacios Libres Privados son los previstos en el Plan Especial aprobado definitivamente, sin que la Modificación los altere. Manteniendo por tanto todas las especificaciones indicadas en la Memoria del mismo.

#### 7.3. ZONIFICACIÓN.

La concepción de la Modificación de la zonificación en la ordenación propuesta, se basa:

- Mantener la ordenación en parcelas edificables que se crean en torno al eje principal, de manera se permita el desarrollo constructivo adecuado para la tipología edificatoria que se desea.

Modificando la ubicación de las parcelas para uso comercial, concentrando en dos parcelas para 2.000 m<sup>2</sup> y 4.600 m<sup>2</sup> respectivamente de techo edificable, de manera que admita la concentración de una mediana superficie conjuntamente con pequeños negocios de primera necesidad. Manteniendo la ubicación de las dos parcelas de uso comercial en torno a la rotonda central.

- Mantener la ubicación de los espacios libres, zonas verdes, parcela de equipamiento, etc, tal y como se ordena en el Plan Especial vigente.

#### 7.4. PARAMETROS SUPERFICIALES.

Los parámetros superficiales básicos de la ordenación resultante tras la modificación, no afectan a la zonificación de espacios libres, equipamiento público, viales, etc. Existiendo solo una fluctuación baja entre el suelo edificable y los viales interiores, dado que en algún caso estos se incorporan a las parcelas edificables.

- Suelo neto edificable:	131.185,20 m <sup>2</sup>
- Espacios Libres privados:	18.014,19 m <sup>2</sup>
- Espacios libres públicos:	67.738,85 m <sup>2</sup>
- Espacios públicos de equipamiento:	15.125,00 m <sup>2</sup>
- Viario exterior:	46.293,95 m <sup>2</sup>
- Viario interior privado:	10.052,90 m <sup>2</sup>
- Viario existente zona baja Brda La Juliana:	3.422,11 m <sup>2</sup>
- Terrenos futura conexión viaria:	<u>1.042,80 m<sup>2</sup></u>
- TOTAL.....	292.875,00 m <sup>2</sup>

#### 8. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

La presente Modificación cambia de ubicación los espacios de uso comercial con otros de uso residencial. También se modifica la tipología de vivienda en determinadas parcelas,

Pero todo ello se realiza sin alterar los computos globales de edificabilidad por usos, tal y como se aprecia en cuadros siguientes:

PLAN ESPECIAL VIGENTE		P, ESPECIAL MODIFICADO	
PARCEL A	EDIFICABI L.	PARCEL A	EDIFICABIL ,
1.1	4.791,47	1.1	4.791,47
1.2	3.105,23	1.2	3.105,23
1.3	3.881,53	1.3	3.881,53
1.4	4.075,61	1.4	4.075,61
1.5	1.999,42	1.5	1.999,42
1.6	1.485,11	1.6	1.485,11
1.7	2.652,13	1.7	2.652,13
1.8	1.951,23	1.8	1.951,23
1.9	3.820,75	1.9	3.820,75
1.10	2.970,21	1.10	2.970,21
1.11	3.712,77	1.11	3.712,77
1.12	3.902,46	1.12	3.902,46
1.13	2.038,64	1.13	2.038,64
1.14	522,04	1.14	1.450,24
1.15	1.961,58	1.15	1.961,58
1.16	2.202,46	1.16	2.202,46
1.17	522,04	1.17	1.450,23
1.18	1.951,23	1.18	1.951,23
1.19	4.866,52	1.19	4.866,52

1.20	2.970,21	1.20	2.970,21
1,21	3.712,77	1.21/26	3.712,77
1.22	3.902,46	1.22	3.902,46
1.23	1.000,00	1.23	1.000,00
1.24	2.123,69	1.24	2.123,69
1.25	1.485,11	1.25	1.485,11
1,26	1.856,39	1.27	6.113,97
1.27	6.113,97	1.28/30	7.120,41
1,28	3.957,26	1.29	6.497,95
1.29	6.497,95	1.31	6.856,61
1,30	3.163,15		96.052,00
1.31	6.856,61		
	96.052,00		
2,1	1.800,00	2,1	2.000,00
2,2	1.500,00	2,2	4.600,00
2,3	1800,00		6.600,00
2,4	1.500,00		
	6.600,00		
SUMA	102.652,00	SUMA	102.652,00

Manteniendo por tanto el índice de edificabilidad fijado en el Plan General de 0.3505 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de techo edificable por m<sup>2</sup> de suelo, que aplicados sobre los 292.875 m<sup>2</sup> supone un techo máximo edificable de 102.652 m<sup>2</sup> que se reparten según cuadro anterior.

Se continua admitiendo una fluctuación máxima del 15 % entre parcelas. En caso de que se desee una fluctuación mayor sería necesario tramitar un Estudio de Detalle sobre el ámbito de las parcelas afectadas. En las ordenanzas reguladoras de cada manzana queda reflejada la edificabilidad media individual modificada.

#### 10. AMBITOS DE GESTIÓN.

En el plano de ordenación número O.4. se definen cuatro tipos distintos de gestión, todos ellos en parcelas perfectamente definidas, en las que se actuará con ordenanza directa, de acuerdo con los condicionantes que se especifican en apartado posterior y según los cambios introducidos en la presente Modificación.

Algeciras, septiembre de 2.004

Fdo: Fermín Álvarez Ruiz  
ARQUITECTO

## **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE  
EJECUCIÓN 5.U.E.8-SOTOREBOLO DE ALGECIRAS.**

### **PROMOTOR**

**METROVACESA S.A.**

### **ARQUITECTO**

**FERMIN ALVAREZ RUIZ**

---

## **B. ORDENANZAS REGULADORAS**

### **INTRODUCCIÓN.**

**Si bien el presente documento de Modificación solo afecta a un número limitado de parcelas edificables privadas, se plantea el presente apartado de Ordenanzas Reguladoras en su totalidad. Todo ello, de manera que las Ordenanzas del documento modificado aparezca como último documento valido de consulta y aprobación global.**

**Estas ordenanzas desarrollan y concretan las Normas Urbanísticas del citado P.G.M.O. en el**

**ámbito expresado de la U.E. incluida la presente modificación.**

**El objetivo que pretenden estas ordenanzas es regular el desarrollo de la urbanización y la edificación prevista en el ámbito del presente instrumento de planeamiento, de manera que se aseguren los fines establecidos por el mismo, en el sentido de conseguir la configuración de una zona residencial equilibrada y convenientemente dotada, integrada armónicamente en el territorio, con niveles dignos de calidad urbanística y edificatoria, y cuya arquitectura y configuración urbanística contribuyan a la creación de un ámbito capaz de servir de adecuado soporte a la convivencia y el bienestar público.**

## **CAPITULO I. GENERALIDADES.**

### **Artículo 1. FUNDAMENTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

**Las presentes ordenanzas determinan todos los elementos necesarios para la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que comprende el Plan Especial de la Unidad de Ejecución 5.U.E.8-SOTOREBOLO.**

**Con carácter complementario a estas ordenanzas estarán vigentes las ordenanzas generales de edificación del P.G.M.O.**

### **Artículo 2. TERMINOLOGIA.**

**La definición de los conceptos vertidos en estas ordenanzas, en cuanto a usos, alturas, etc, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las ordenanzas del Plan.**

### **Artículo 3. USOS DEL SUELO.**

**Los usos del suelo contemplados por el presente Plan son los siguientes:**

- 1. Residencial vivienda aislada, pareada, en hilera o en bloque horizontal.**
- 2. Residencial vivienda en bloque vertical.**
- 3. Actividades económicas servicios privados.**
- 4. Espacio Libre privado.**
- 5. Equipamiento público.**
- 6. Espacios libres de uso público.**
- 7. Red viaria.**

#### **Artículo 4. SUELO NETO EDIFICABLE.**

**Se entiende como suelo neto edificable el comprendido dentro de los linderos que en planos de Zonificación, definen las manzanas de usos edificatorios.**

#### **Artículo 5. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PRIVADO.**

**Tendrá la consideración de suelo no edificable de uso privado la superficie de terreno que queda sin edificar en las manzanas calificadas para usos lucrativos, una vez agotada la superficie máxima edificable permitida por estas ordenanzas. Así también, tendrá tal consideración la franja de terreno contemplada como tal en la zonificación.**

#### **Artículo 6. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO.**

**Tiene la consideración de suelo no edificable de uso público el que los Planos de Ordenación califican para espacios libres de uso público y la red viaria. Es suelo de uso libre sin ser objeto de limitación.**

#### **Artículo 7. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.**

**Este Plan Especial se confecciona con la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y realizado el proyecto de urbanización correspondiente, es decir, tengan las parcelas la condición de solar , se pueda conceder licencia de obras de edificación como actividad reglada.**

## **CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

### **Artículo 8. OBJETIVO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

**La determinación, de los criterios de diseño y construcción, como las condiciones técnicas, que han de aplicarse a las obras de ejecución de la urbanización del sector son las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General y las normas de las empresas suministradoras.**

**Estas determinaciones son de obligado cumplimiento en el Proyecto de Urbanización que se esta desarrollando de acuerdo con el Plan, tanto en lo relativo a las vías de tráfico rodado y peatonales como para las distintas redes de servicio.**

De acuerdo con las directrices marcadas por EMALGESA, se plantea sistema separativo de fecales y pluviales en la urbanización. Si bien la conexión a red general se produce conjunta a colector existente, realizando sistema separativo, cabe la opción futura de poder conectar sobre futuras redes generales independientes.

## **CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 9. ZONAS O ÁMBITOS DE ORDENANZA.**

**Cada una de las manzanas edificables resultantes de la ordenación efectuada por este Plan está incluida en una zona o ámbito de ordenanza, para la atribución de los usos, aprovechamientos y restantes determinaciones de ordenación que**

correspondan. En el plano de ámbitos de ordenanzas se designa la zona que corresponde a cada manzana.

**Las zonas de distintas ordenanzas son las siguientes:**

- *ORDENANZA DIRECTA 1. RESIDENCIAL AISLADA, PAREADA, EN HILERA Y BLOQUE HORIZONTAL.*
- *ORDENANZA DIRECTA 2. RESIDENCIAL EN BLOQUE VERTICAL.*
- *ORDENANZA DIRECTA 3. ACTIVIDADES ECONÓMICAS SERVICIOS PRIVADOS.*
- *ORDENANZA DIRECTA 4. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.*
- *ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.*
- *ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.*
- *RED VIARIA PÚBLICA.*
- *RED VIARIA SECUNDARIA DE TRAFICO RESTRINGIDO.*

## **Artículo 10. INDICE DE EDIFICABILIDAD.**

El índice de edificabilidad es el parámetro que determina el aprovechamiento edificatorio que el Plan asigna a cada zona. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable. El índice de partida en este caso es de 0.3505 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una edificabilidad total de 102.652 m<sup>2</sup>.

## **Artículo 11. EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PARCELA.**

El techo máximo edificable de 102.652 m<sup>2</sup> se reparte en cada una de las manzanas resultantes de la ordenación propuesta.

**Se establece el reparto aproximadamente proporcional a cada manzana, pudiendo admitirse una fluctuación máxima del 15 % entre parcelas, sin que se supere al final el tope máximo de 102.652 m<sup>2</sup>. En caso de que se desee una fluctuación mayor sería necesario tramitar un Estudio de Detalle sobre el ámbito de las parcelas afectadas.**

**A los efectos de medición de la superficie máxima edificable, se computaran los sótanos, semisótanos, cuerpos salientes, terrazas, etc, según los criterios del P.G.M.O.**

## **Artículo 12. RESERVAS DE APARCAMIENTOS Y GARAJES.**

**En toda actuación edificatoria para uso de viviendas deberá disponerse en el interior de la parcela un espacio para aparcamiento de vehículos, con una capacidad de 1 vehículo por vivienda. Los garajes y aparcamientos deberán cumplir las dimensiones mínimas consideradas en las ordenanzas del Plan General.**

### **Artículo 13. SISTEMA DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

**Se define como sistema de ordenación el conjunto de normas y parámetros básicos que regulan, con carácter general, las diferentes opciones morfológicas y tipológicas que el Plan asigna a las diferentes zonas.**

**El sistema de ordenación que regula todas las parcelas edificables definidas en el presente Plan Especial, es el de VOLUMETRIA ESPECIFICA, este sistema se caracteriza por la libertad compositiva de la edificación, pudiéndose distribuir la superficie edificable de cada parcela en el interior del suelo neto edificable de la misma (dentro de los márgenes del retranqueo), sin mas limitaciones compositivas de las que, con carácter general, se contienen en estas ordenanzas.**

**En las zonas sujetas a este sistema regirán las siguientes determinaciones:**

**ALINEACIONES:** La edificaciones pueden disponerse libremente en el interior del perímetro definido por los retranqueos marcados en planos.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Se establecen los parámetros de altura máxima. Según la tipología edificatoria residencial. Planteando los siguientes valores máximos:

- Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.
- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.
- Residencial en bloque vertical: IV plantas.
- Actividades económicas: II plantas.

La altura y tipología de la edificación será vinculante para la totalidad de cada una de las manzanas de la Ordenación. Y en caso de optar por tipologías distintas dentro de una manzana deberá tramitarse Estudio de Detalle sobre el ámbito de la manzana afectada.

#### **SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA:**

- Residencial en vivienda aislada: 400 M2.
- Residencial en vivienda pareada: 240 M2.
- Residencial en en hilera: 120 M2.
- Residencial en bloque horizontal: 400 M2.
- Residencial en bloque vertical: 400 M2.
- **Actividades económicas:**  
Parcela definida en plano.

#### **FRENTE MÍNIMO:**

- Residencial en vivienda aislada, pareada: 15 mts.
- Residencial en vivienda pareada: 12 mts.
- Residencial en en hilera: 6 mts.
- Residencial en bloque horizontal: 20 mts.
- Residencial en bloque vertical: 20 mts.

#### **RETRANQUEOS:**

Según plano de alineaciones, se plantea en general en residencial un retranqueo mínimo de 3,00 mts a calle delanteras, pudiendo adosar las edificaciones en hilera a las lindes laterales.

## **OCUPACIÓN:**

- Residencial en vivienda aislada:	40%.
- Residencial en vivienda pareada:	60%.
- Residencial en hilera y bloque horizontal:	60%.
- Residencial en bloque vertical:	50%.
- Actividades económicas:	100%.

## **Nº DE VIVIENDAS:**

**Se establece el reparto aproximadamente proporcional a cada manzana, pudiendo admitirse una fluctuación máxima del 15 % entre parcelas, sin que se supere al final el tope máximo de 912 viviendas.**

**En caso de que se desee una fluctuación mayor sería necesario tramitar un Estudio de Detalle sobre el ámbito de las parcelas afectadas.**

## **PLANTAS BAJO RASANTE:**

**En todas las parcelas se permite la construcción de sótanos y semisótanos.**

**En las plantas bajo rasante se permiten los usos de garajes, trasteros, bodegas y cuantos usos puedan ser asimilados como anejos al residencial.**

**En la edificación destinada a actividades, se permiten los aparcamientos, trasteros, almacenes, archivos y servicios.**

## **CONSTRUCCIONES ANEXAS:**

**Quedan englobados en esta categoría los patios tendedores, pérgolas abiertas para aparcamiento de vehículos y similares.**

## **CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES EN ZONAS DE ORDENANZA DIRECTA.**

### **Artículo 14. ÁMBITO.**

**El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente capítulo son las zonas destinadas a usos**

**residenciales, actividades y de equipamiento que se definen en los planos de ordenación, grafiadas en el plano O.4. Ámbito de Ordenanzas.**

## **Artículo 15. ORDENANZA DIRECTA.**

**Se realiza una ficha particular por cada zona de ordenanza directa, atendiendo a la tipología de edificación, indicando sus datos de superficie, edificabilidad, etc, según enumeración plasmada en planos.**

### **ORDENANZA DIRECTA 1.**

**Esta Ordenanza es de aplicación a las siguientes parcelas:**

#### **PARCELA 1.1. ORDENANZA DIRECTA 1.**

**Superficie: 6021.31 m<sup>2</sup>**

**Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 4791.47 m<sup>2</sup>**

**Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.**

**Nº de viviendas: 42 uds.**

**Altura máxima:**

**- Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.**

**- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.**

**Ocupación: Según ocupación Art.13**

**Retranqueos: Según retranqueos Art.13**

#### **PARCELA 1.2. ORDENANZA DIRECTA 1.**

**Superficie: 3902.27 m<sup>2</sup>**

**Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 3105.23 m<sup>2</sup>**

**Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.**

**Nº de viviendas: 32 uds.**

**Altura máxima:**

**- Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.**

**- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.**

**Ocupación: Según ocupación Art.13**

**Retranqueos: Según retranqueos Art.13**

#### **PARCELA 1.3. ORDENANZA DIRECTA 1.**

**Superficie: 4877.84 m<sup>2</sup>**

**Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 3881.53 m<sup>2</sup>**

**Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.**

**Nº de viviendas: 40 uds.**

**Altura máxima:**

**- Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.**

**- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.**

**Ocupación: Según ocupación Art.13**

**Retranqueos: Según retranqueos Art.13**

#### **PARCELA 1.4. ORDENANZA DIRECTA 1.**

**Superficie: 5121.73 m<sup>2</sup>**

**Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 4075.61 m<sup>2</sup>**

**Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.**

**Nº de viviendas: 42 uds.**

**Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.**

**- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.**

**Ocupación: Según ocupación Art.13**

**Retranqueos: Según retranqueos Art.13**

#### **PARCELA 1.5. ORDENANZA DIRECTA 1.**

**Superficie: 2512.63 m<sup>2</sup>**

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 1999.42 m2  
Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.  
Nº de viviendas: 19 uds.  
Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.  
- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.  
Ocupación: Según ocupación Art.13  
Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.6. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 1866.30 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 1485.11 m2  
Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.  
Nº de viviendas: 14 uds.  
Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.  
- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.  
Ocupación: Según ocupación Art.13  
Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.7. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 3332.88 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 2652.13 m2  
Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.  
Nº de viviendas: 18 uds.  
Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.  
- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.  
Ocupación: Según ocupación Art.13  
Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.8. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 2452.07 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 1951.23 m2  
Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.  
Nº de viviendas: 19 uds.  
Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.  
- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.  
Ocupación: Según ocupación Art.13  
Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.9. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 4801.46 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 3820.75 m2  
Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.  
Nº de viviendas: 38 uds.  
Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.  
- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.  
Ocupación: Según ocupación Art.13  
Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.10. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 3732.60 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 2970.21 m2  
Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.  
Nº de viviendas: 28 uds.  
Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.  
- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.  
Ocupación: Según ocupación Art.13  
Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.11. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 4665.76 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 3712.77 m2  
Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.  
Nº de viviendas: 36 uds.  
Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.  
- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.  
Ocupación: Según ocupación Art.13  
Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.12. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 4904.14 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 3902.46 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 38 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.13. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 2561.92 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 2038.64 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 19 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.14. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 1866.30 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 1450.24 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 12 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.15. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 2465.07 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 1961.58 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 19 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.16. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 2767.79 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 2202.46 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 19 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.17. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 1866.30 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 1450.23 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 12 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.18. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 2452.07 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 1951.23 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 19 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.19. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 6115.65 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 4866.52 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 42 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.20. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 3732.60 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 2970.21 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 28 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.22. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 4904.14 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 3902.46 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 38 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.23. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 3031.09 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 1000.00 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 10 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.24 ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 2668.80 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 2123.69 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 17 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.25. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 1866.30 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 1485.11 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 14 uds.

Altura máxima: - Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.27. ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 7683.30 m<sup>2</sup>

Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 6113.97 m<sup>2</sup>

Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.

Nº de viviendas: 57 uds.

Altura máxima:

- Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.

- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.

Ocupación: Según ocupación Art.13

Retranqueos: Según retranqueos Art.13

**PARCELA 1.29 ORDENANZA DIRECTA 1.**

Superficie: 8165.84 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 6497.95 m2  
Uso: Vivienda aislada, pareada, en hilera, bloque horizontal.  
Nº de viviendas: 61 uds.  
Altura máxima:  
- Residencial en vivienda aislada, pareada: II plantas.  
- Residencial en en hilera o bloque horizontal: II plantas.  
Ocupación: Según ocupación Art.13  
Retranqueos: Según retranqueos Art.13

## **ORDENANZA DIRECTA 2.**

**Esta Ordenanza es de aplicación a las siguientes parcelas:**

PARCELA 1.21/26. ORDENANZA DIRECTA 2.  
Superficie: 5305.70 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 3712.77 m2  
Uso: bloque vertical.  
Nº de viviendas: 36 uds.  
Altura máxima: - Residencial en bloque vertical: IV plantas.  
Ocupación: Según ocupación Art.13  
Retranqueos: Según retranqueos Art.13

PARCELA 1.28/30. ORDENANZA DIRECTA 2.  
Superficie: 9570.91 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 7120.41 m2  
Uso: bloque vertical.  
Nº de viviendas: 72 uds.  
Altura máxima: - Residencial en bloque vertical: IV plantas.  
Ocupación: Según ocupación Art.13  
Retranqueos: Según retranqueos Art.13

PARCELA 1.31. ORDENANZA DIRECTA 2.  
Superficie: 8616.56 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 6856.61 m2  
Uso: bloque vertical.  
Nº de viviendas: 72  
Altura máxima: - Residencial en bloque vertical: IV plantas.  
Ocupación: Según ocupación Art.13  
Retranqueos: Según retranqueos Art.13

## **ORDENANZA DIRECTA 3.**

**Esta Ordenanza es de aplicación a las siguientes parcelas:**

PARCELA 2.1. ORDENANZA DIRECTA 3.  
Superficie: 2216.36 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 2.000 m2  
Uso: Actividades económicas Servicios Privados. B2.B3.B4.B5 (Según P.G.M.O.)  
Altura máxima: II plantas.  
Ocupación: 90%  
Retranqueos: Alineación exterior de parcela.

PARCELA 2.2. ORDENANZA DIRECTA 3.  
Superficie: 5189.18 m2  
Edificabilidad (sujeta a lo especificado en art.11.CAP-III): 4.600 m2  
Uso:  
Actividades económicas Servicios Privados. B2.B3.B4.B5 (Según P.G.M.O.)  
Altura máxima: II plantas.  
Ocupación: 90%  
Retranqueos: Alineación exterior de parcela.

## **ORDENANZA DIRECTA 4.**

PARCELA 3. ORDENANZA DIRECTA 4.

Superficie: 15125.00 m2

Parcela para equipamiento Público.

OBSERVACIONES: Se aplicarán los parámetros que el P.G.M.O. designa para este tipo de suelo.

### **CAPITULO V. ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO.**

**Se aplicarán las normas urbanísticas contenidas para estos espacios en el P.G.M.O.**

### **CAPITULO VI. ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.**

**Se aplicarán las normas urbanísticas contenidas para estos espacios en el P.G.M.O.**

### **CAPITULO VII. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.**

**Se aplicarán las normas urbanísticas contenidas para estos espacios en el P.G.M.O.**

Algeciras, septiembre de 2.004

Fdo: Fermín Álvarez Ruiz  
ARQUITECTO

## **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.8-SOTOREBOLO DE ALGECIRAS.**

### **PROMOTOR**

**METROVACESA S.A.**

### **ARQUITECTO**

**FERMIN ALVAREZ RUIZ**

---

## C. PLAN DE ETAPAS

### 1. INTRODUCCIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, el Plan de Etapas se redactó para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Especial; en especial, con el desarrollo temporal de la edificación prevista, y sus dotaciones de servicios comunitarios, y de los elementos que componen las distintas redes de servicios. Consiste en un calendario, en el que se programa la actividad urbanizadora y edificatoria, la previsión de la duración temporal de las obras, y de la puesta en servicio de las redes de suelo para dotaciones de equipamiento.

La Unidad de Ejecución resultante desarrollada fué considera como única y coincidente con los límites del Plan Especial. Quedando resuelto su desarrollo a través del propio Plan Especial y el posterior proyecto de urbanización completo y único, que plantea la ejecución de la urbanización total de los terrenos en un solo plan de etapas.

### 2. EJECUCIÓN.

El proyecto de Urbanización ya fue redactadoi y aprobado, estando en ejecución en la actualidad. Y si bien, la presente modificación no afecta redes generales de alumbrado, pluviales, fecales, acometidas, viales, etc, se debe modificar el proyecto de urbanización en relación con las acometidas de agua, luz y saneamiento de las parcelas afectadas por dicha modificación.

Se prevé una duración de seis meses de las obras generales de movimiento de tierras, explanaciones, de ejecución de las redes y viales principales, así como las conexiones para el resto de canalizaciones que se ejecuten con las fases edificatorias.

Algeciras, septiembre de 2.004

Fdo: Fermín Álvarez Ruiz  
ARQUITECTO

## **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

### **MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.U.E.8-SOTOREBOLO DE ALGECIRAS.**

## **PROMOTOR**

**METROVACESA S.A.**

## **ARQUITECTO**

**FERMIN ALVAREZ RUIZ**

---

## D. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

El Estudio Económico-Financiero constituye el quinto y último de los documentos en que se desarrolla el presente Plan Especial, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento y en la Ley de ordenación Urbanística de Andalucía.

Por otra parte, el Art.63, del R.P. en cuanto a lo que puede ser aplicable al presente caso, señala en su punto 1, que “..... el Plan contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 63 de este Reglamento”.

A estos efectos, en el documento aprobado del Plan Parcial y por tanto en la presente Modificación hay que tener en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, es a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.

Por lo que las obras de urbanización previstas y en ejecución se están efectuando con cargo a METROVACESA SA, como propietario de los terrenos afectados.

De todo ello deriva como alcance del Estudio Económico del presente Plan Especial, el de una evaluación justificativa de costes de las obras e implantación de los servicios que se prevén en el planeamiento propuesto, que tal y como se enuncia en siguiente apartado, coincide con los costes por Capítulos correspondientes al Proyecto de Urbanización que ya se encuentra en ejecución, toda vez que los cambios producidos por la Modificación no alteran las circunstancias generales del mismo.

### 1. EVALUACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De conformidad con las determinaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento y la LOUA, se evalúan económicamente la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización del Sector objeto de la presente modificación.

Toda vez que el Plan Especial inicial ya dispone de Proyecto de Urbanización redactado, aprobado y en ejecución; y que también la Modificación no varía las circunstancias generales del desarrollo de la urbanización, se opta por considerar que la inversión total para la implantación de los servicios coincide con el resumen por capítulos del último presupuesto de dicho Proyecto de Urbanización, que asciende a las cantidades siguientes:

Capitulo I.	Movimiento de Tierras y Explanación.....	1.311.782,56
Capitulo II.	Pavimentación.....	1.680.421,29
Capitulo III.	Red de Distribución de Agua y Riego.....	557.788,70
Capitulo IV.	Red de Aguas Fecales.....	180.479,90
Capitulo V.	Red de Aguas Pluviales.....	321.821,35
Capitulo VI.	Red de Media y Baja Tensión.....	760.466,85

Capitulo VII.	Red de Telecomunicaciones y ICT.....	145.671,40
Capitulo VIII.	Red de Alumbrado Público.....	324.606,29
Capitulo IX.	Mobiliario Urbano y Jardinería.....	634.500,07
Capitulo X.	Señalización.....	36.703,23
Capitulo XI.	Estructura.....	121.986,36
Capitulo XII.	Seguridad y Salud.....	44.876,30
<b>PRESUPUESTO TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL.....</b>		<b>6.121.104,30</b>

Algeciras, septiembre de 2.004

Fdo: Fermín Álvarez Ruiz  
ARQUITECTO