

103 P002



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS MANZANAS M-1, M-2, M-6 Y M-8  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10 DE GUADACORTE NORTE 1.  
LOS BARRIOS. CÁDIZ.**

APROBADO Inicial y Provisionalmente  
ACUERDO DE Junta Gob. Local DE 24  
DE Mayo DE 2004 PUNTO V  
EL SECRETARIO



APROBADO Definitivamente  
ACUERDO DE Pleno Asb. Pleno DE 15  
DE Octubre DE 2004 PUNTO LV  
EL SECRETARIO





APROBADO *Juicial y Provisionalmente*  
 ACUERDO DE Junta de gobierno local DE 24  
 DE Mayo DE 2004 PUNTO V

EL SECRETARIO



La topografía en su conjunto presenta desniveles en todas las parcelas, como se puede observar en el plano topográfico que se acompaña.

Actualmente todas las parcelas se encuentran libres de edificación.

Las superficies de las parcelas son las siguientes:

	Superficie Total (m <sup>2</sup> )
Manzana M1	11.113
Manzana M2	3.975
Manzana M6	5.736
Manzana M8	4.952
<b>TOTAL M2.....</b>	<b>25.776</b>

**4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

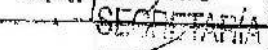
Se desarrolla sobre estos terrenos una Modificación Puntual del Plan Parcial, que según el art.13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, entre otras, las siguientes determinaciones:

- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

Se redacta la presente Modificación al objeto:

APROBADO *Definitiva*  
 ACUERDO DE *Plen. Asst. Pleno* DE 15  
 DE Octubre DE 2004 PUNTO IV

EL SECRETARIO



APROBADO Judicial y Provisionalmente  
 ACUERDO Junta Gobierno Local DE 24  
 DE Mayo DE 2004 PUNTO V



1) Manzana M-1

Se modifica la distribución del techo edificable de la Manzana 1, de forma que se amplía la superficie edificable del uso residencial disminuyendo la del uso terciario, siguiendo las directrices del P.P. aprobado de forma que:

Del total de los 9200 m2. asignados a la parcela de techo edificable, 1127 m2. son de uso comercial, resultante de aplicar el índice de comercialización y equipo del 8% S/A obtenido de la siguiente forma:

8% S/ 53.083	_____	4.247 m2
Techo establecido para Equipamiento Social	_____	3.120 m2
Resto Uso Comercial	_____	1.127 m2

La superficie edificable restante 8.073 m2 se distribuye según los usos de la forma siguiente:

Uso Residencial	_____	3.640 m2
Uso Terciario	_____	4.433 m2

La implantación de estos usos viene definida en los planos de ordenación que se acompañan, donde se observa que la Manzana M-1 queda subdividida en tres manzanas distintas.

2) Manzanas M-2, M-6 y M-8

APROBADO Definitivamente  
 ACUERDO DE Ilmo. Ate. Plebe DE 15  
 DE Octubre DE 2004 PUNTO IV

La superficie edificable de la manzana M-2 se aumenta para adaptarse más a las exigencias del mercado actual de la zona, se pasa de viviendas de 100 m2 a viviendas de 140 m2. Esta variación en el techo edificable se compensa con la disminución del techo edificable de las manzanas M-6 y M-8 que, con superficies previstas en el P.P. de 220 m2 pasan a superficies de 167,27 m2. De esta forma, sin variar en ningún caso las superficies edificables totales marcadas en el Planeamiento, se adapta el conjunto de todas las manzanas a las exigencias del mercado.



La distribución de las mismas y las alineaciones se definen definitivamente en los planos que se acompañan.

APROBADO *Inicial y Provisionalmente*  
ACUERDO DEL Junta Gob. Local DE *24*  
DE *Mayo* DE *2004* PUNTO *V*

**a) Alineaciones y rasantes**

Se desarrollan en el presente sector cuatro Manzanas donde se desarrolla la edificabilidad prevista en el planeamiento. Cada una de estas parcelas están delimitadas en el plano de alineaciones.

Se han fijado las alineaciones y rasantes del viario previsto en el Plan Parcial y al mismo tiempo se ha previsto el vial de nueva formación de carácter secundario, con características similares a los viales existentes.

Las características en cuanto a dimensiones se han fijado en planos, siguiendo los criterios marcados en el Plan Parcial.

Las Manzanas M-6 y M-8 no sufren ningún tipo de variación en cuanto a alineaciones y rasantes respecto del P.P. aprobado.

**b) Ordenación de volúmenes**

**b.1) Criterio de ordenación:**

Se mantiene aplicándose el sistema de ordenación por volumetría específica.

La calle de nueva formación divide la Manzana M-1 en dos manzanas M-1a y M-1b. A su vez, la M-1a se divide en dos manzanas, una de uso residencial M-1aR y otra de uso terciario M-1aT.

El número de viviendas de las manzanas, así como la superficie edificable de cada una se han fijado teniendo en cuenta la edificabilidad total marcada en el Planeamiento.

Los cuadros de superficies de las manzanas son las siguientes:

APROBADO *Definitivamente*  
ACUERDO DEL *Junta Arb. Pleno* DE *15*  
DE *Octubre* DE *2004* PUNTO *IV*





APROBADO Judicial y Definitivamente  
 AL SEÑOR ALCAIDE de la Junta Gob. Local DE AY  
 DE Mayo DE 2004 PUNTO V

EL SECRETARIO

	Superficie Total (m <sup>2</sup> )
Manzana M1a	7.079,18
Manzana M1b	3.438,50
Manzana M2	3.975
Manzana M6	5.736
Manzana M8	4.952
<b>TOTAL M2.....</b>	<b>25.180,68</b>



Del total de la manzana M-1, 595.32 m2 forman el nuevo vial que divide la manzana M-1 en M1a y M1b.

La edificabilidad y el número de viviendas se define en el presente cuadro:

CUADRO DE SUPERFICIES Y Nº DE VIVIENDAS			
MANZANAS	Superficie Suelo Vivienda	Techo Edificable Viv.	Nº Viviendas
M1aR	3.500,60	1.960,00	14
M1b	3.438,50	1.680,00	12
M2	3.975,00	3.380,00	24
M6	5.736,00	2.007,00	11
M8	4.952,00	1.672,00	10
<b>Totales</b>	<b>21.802,1</b>	<b>10.679</b>	<b>71</b>

Definitivamente  
 El día 15 de Octubre de 2004 PUNTO IV



CUADRO DE SUPERFICIES TERCIARIO		
MANZANAS	Superficie Suelo Terciario	Techo Edificable Terciario
M1aT	3578.58	4.433,00

APROBADO *Juicial y Provisionalmente*  
ACCESO al Gobierno Local del 24  
DE Mayo DE 2004 PUNTO V



b.2) Condiciones particulares del sector

El área que integra esta zona está formada por cuatro manzanas M-1, M-2, M-6 y M-8. La manzana M-1 queda a su vez dividida en tres manzanas, una alberga viviendas y la otra viviendas y terciario, .

- *Condiciones de parcelación*

Se fija la manzana mínima la grafiada en planos, debiéndose realizar proyectos unitarios por manzanas, aunque las mismas se puedan efectuar por fases.

- *Alineaciones*

Las edificaciones se dispondrán dentro del área de movimiento previsto en el plano.

- *Edificabilidad*

La edificabilidad prevista varía en función de la manzana, esta edificabilidad queda reflejada en el cuadro del punto 5 de esta memoria.

- *Altura máxima*

Para el uso Terciario, la altura máxima será de 10 metros y el número máximo de plantas será de PB+2.

Para el uso de Vivienda, la altura máxima será de 7.5 metros y el número de plantas será PB+1.

- *Plantas bajo rasante*

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.  
En las plantas bajo rasante se permiten garajes, trasteros, bodegas y cuantos usos puedan ser asimilados como anejos al principal.

APROBADO *Definitivamente*  
ACCESO al Gov. Axb. P.bno DE 15  
DE Octubre DE 2004 PUNTO IV



- *Ocupación*

La ocupación en planta baja será del 50% de la superficie de parcela para uso residencial.  
Para uso terciario la ocupación será la marcada en el plano de alineaciones.

- *Separación a linderos*

La separación mínima de la edificación a linderos será la siguiente:  
Cinco metros a los linderos que definen el acceso a la parcela.  
Tres metros a los demás linderos de la parcela.

APROBADO Inicial y Provisionalmente  
 ACUERDO DE Junta Gob. Local DE 24  
 DE Mayo DE 2004 PUNTO V



Todo lo no explicitado en esta Modificación Puntual queda sujeta a las indicaciones y ordenanzas del Plan Parcial aprobado.

**5. EDIFICABILIDAD Y NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN LA TOTALIDAD DEL PLAN PARCIAL**

MANZANA	SUPERF. SUELO M2	TECHO EDIFICABLE SEGÚN PLAN	Nº VIVIENDAS SEGÚN PLAN	M2 TECHO/VIV	VIVIENDAS EJECUTADAS O PROYECTADAS	COEF.EDIF. M2/M2	TECHO EDIFICABLE CONSUMIDO
M-1	11.113	9.200	26	140	26	0,616	3.640,00
M-2	3.975	3.360	24	140	24	0,616	3.360,00
M-3	7.162	4.200	42	100	38	0,586	4.192,96
M-4	6.088	3.600	36	100	32	0,591	3.565,28
M-5	6.888	4.544	32	141,75	27	0,659	3.988,98
M-6	5.736	2.007	12	167,27	11	0,35	1.660,00
M-7	4.926	2.820	20	141	20	0,572	2.954,80
M-8	4.952	1.673	10	167,27	10	0,338	1.501,80
M-9	5.277	2.200	10	220	10	0,417	2.200,00
M-10	5.716	2.200	10	220	10	0,385	2.200,00
M-11	5.083	2.880	16	180	16	0,587	2.440,56
M-12	5.098	2.880	16	180	16	0,565	2.604,24
M-13	5.134	2.880	16	180	16	0,561	2.522,40
M-14	5.145	2.880	16	180	16	0,560	2.522,40
M-15	5.202	2.880	16	180	16	0,554	2.522,40
M-16	5.193	2.880	16	180	16	0,554	2.409,24
<b>TOTAL</b>	<b>92.688</b>	<b>53.084</b>					<b>44.285,06</b>

**VISADO** A LOS EFECTOS REGLEMENTARIOS  
 060404831004  
 COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz  
 Sevilla, Marzo de 2.004

El Arquitecto,

APROBADO Definitivamente  
 ACUERDO DE Junta Gov. Local DE 15  
 DE Octubre DE 2004 PUNTO IV

Fdo.: DATO PERSONAL BORRADO



ESTE DOCUMENTO HA SIDO EFECTIVAMENTE FIRMADO