

Se redacta el presente Anejo 1 del Plan Especial Laguna de la Paja y se presenta y solicita que se incluya en el procedimiento de aprobación del mismo, como justificación suficiente y expresa del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA.

El Plan Especial Polígono de la Paja, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11.3.7 "Minipolígonos Industriales", del capítulo XIII "Zona de Ordenanza 12. Actividades económicas dispersas", de las Normas Urbanísticas del Plan General de Chiclana, debe establecer en su interior las dotaciones públicas recogidas en el artículo 17 de la LOUA para el uso característico industrial o terciario.

El artículo 17.1.2ª b se fija la siguiente reserva para dotaciones: "En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines;..."

El artículo 17.2 de la LOUA dice " El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.....

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo."

Es por ello que se presenta el presente anexo que justifica el cumplimiento de las reservas dotacionales de acuerdo con el art 17 de la LOUA y la exención parcial en base a su grado de ocupación y para garantizar una ordenación coherente.

El Plan Especial Laguna de la Paja, cumple con lo establecido en el art 17 de la LOUA ya que:

- Destina el total de dotaciones a espacios libres Zonas verdes, en concreto el 14% de la superficie total del sector, cumpliendo con la condición establecida en el art 17.2.b de destinar como mínimo el 10% a parques y jardines. Se destinan a espacios libres zonas verdes 17.027,00 m² siendo el mínimo exigido 12.161,90 m², ya que la superficie del sector es de 121.619 m².
- Se justifica en el presente anejo la exención parcial permitida en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, (como es el caso), cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.

La justificación se basa en las siguientes premisas fundamentales en relación con su ordenación detallada, su grado de ocupación y su ordenación coherente:

1. Se parte de una premisa fundamental, que es la de reconectar la Colada de la Laguna de la Paja con la Colada de Carboneros, toda vez que ésta fue desafectada parcialmente perdiéndose su continuidad espacial.

Así mismo, se propone su continuación en el frente no edificado de la Reserva Natural Concertada Laguna de la Paja (SNUEP-LE-RNLP) a fin de garantizar la

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 15/01/2020 10:24:07
--	------------------------------------



600671a147090f07d4e07e424f010a181

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=600671a147090f07d4e07e424f010a181>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

separación de las nuevas instalaciones industriales de la Laguna, y la creación de un mirador natural a la misma.

Desde la Colada de La Laguna de la Paja, se accede al interior de la nueva dotación de espacios libres a través de una franja de espacio verde situada junto al Suelo Urbano no Consolidado 12-SUNC-IN-PP 02 "TEJAREJO" marcando lo que puede ser el futuro del borde entre emplazamientos industriales, un paseo boulevard que permite al ciudadano el acceso a la zona verde interior y que podrá verse ampliada a futuro en su ancho actual propuesto que es de 4,5m.



Esta franja de zonas verdes ocupa una superficie de 823 m² y en la misma se respeta el arbolado existente. Tal como se recoge en el apartado 3.2.1.a del Plan Especial y en el Cuadro 1 del apartado 3.2.3. del mismo, dicha superficie está computada dentro de los 17.027,00 m² que suponen el 14% de cesiones. La superficie de zonas verdes descontada esta franja es de 16.204 m², muy superior al 10% mínimo exigido para zonas verdes ya que supone el 13,3236% del total de la superficie del sector. Se dispone además junto a la antigua carretera N-340 otra franja de similares características de algo más de 1.000 m² que no se ha computado como zonas verdes. Es la franja de transparentes que separa visualmente la carretera del interior del polígono y que además tiene su continuidad en la cuneta junto a la carretera.



600671a147090f07d4e07e424f010a181

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chidiana.es/validacionDoc?csv=600671a147090f07d4e07e424f010a181>

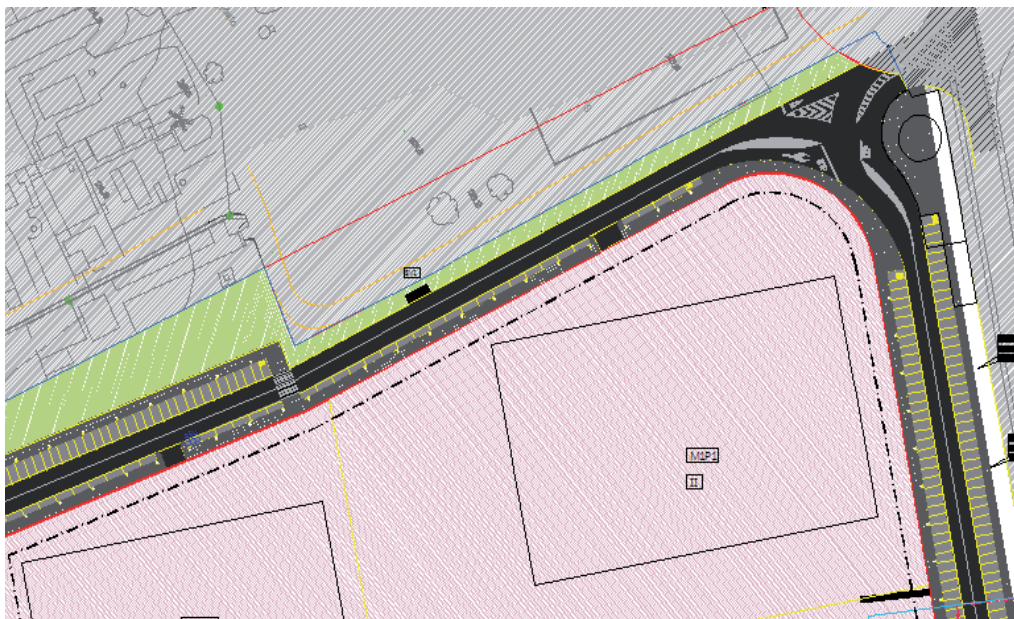
El resto de zonas verdes, se ordenan de forma que las parcelas industriales resultantes, queden separadas de la Reserva Natural Concertada Laguna de la Paja (SNUEP-LE-RNLP) por la franja de 30 metros que marca el Plan General como "Zona de afección Laguna de la Paja" y de las viviendas del suelo Urbano no consolidado 8 ARG CU CAULINA, futuros suelos urbanos residenciales colindantes.

2. Son también premisas básicas el Mantenimiento de la Edificación Existente porque no ha agotado su vida útil y la Ordenación del Tráfico Interior en anillo de doble sentido de circulación.

Es importante resaltar la cantidad de suelo ocupado por seis naves en buen estado de conservación, de superficie total construida en planta baja 38.454,58 m² y que condicionan la distribución de la ordenación ya que la intención del grupo Promotor plasmada en el Plan Especial es la de **mantener la edificación existente** para poder poner en funcionamiento el polígono industrial logístico y de almacenamiento en el menor tiempo posible.

De estas naves, cuatro están situadas en posición central y dos formando la fachada industrial respecto a la Laguna de la Paja. Su mantenimiento obliga a una circulación en anillo que hace imposible ampliar la sección media de la franja verde lineal más allá de los 4,5 metros que se proponen.

La superficie destinada a suelo productivo es de 86.150,89 m², lo que supone una superficie de cesión del 29,16 % del suelo bruto con destino zonas verdes y espacios libres y viario.



Además también es condicionante importante la conexión de este viario interior en anillo con el viario existente exterior al ámbito del Plan Especial, antigua carretera N-340, localizado al noroeste de la parcela, que junto con la posición de las naves existentes y el hecho de que el viario sea de circulación en ambos sentidos, obliga a que el ancho de esta franja no pueda de forma natural y coherente tener una dimensión mayor.



600671a147090f07d4e07e424f010a181

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chidiana.es/validacionDoc?csv=600671a147090f07d4e07e424f010a181>

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 15/01/2020 10:24:07
--	------------------------------------

Ha de concluirse que los espacios cedidos tanto a viarios como a zonas verdes, son coherentes y suficientes, ya que:

- De un suelo bruto inicial de 121.619 m² se obtiene después de las cesiones un suelo lucrativo de 86.150,89 m², lo que supone unas cesiones totales del 29,16%.
- Garantizando siempre al menos el 10% de suelo destinado a zonas verdes.
- Se reserva para dotaciones de espacios libres zonas verdes una superficie de 17.027,00 m² de las que computan a efectos del artículo 17 de la LOUA al menos el 13,3236 % (16.204 m²) en caso de que la franja de 832 m² paralela al límite del ámbito con el sector 12- SUN-IN-PP-02 Tejarejo y contabilizada como dotacional en el Plan Especial Laguna de la Paja, tal como se recoge en su apartado 3.2.1.a y en el Cuadro 1 del apartado 3.2.3. del mismo, no pueda ser computada a estos efectos a causa de su escasa dimensión, que no función.
- La localización de los espacios de zonas verdes y viario favorecen el disfrute de los nuevos equipamientos al ciudadano, acercándolos a la Reserva Natural Laguna de la Paja, cosiendo de nuevo el desaparecido cordón verde entre la colinas de la Paja y Carbonero y poniendo a disposición del suelo industrial un viario amplio y de calidad indiscutible.
- La ordenación queda claramente condicionada por la conservación de las naves existentes, el grado de ocupación que esto supone y por el punto de acceso al polígono industrial y por tanto al trazado del viario perimetral a las naves existentes.
- Se considera fundamental para el uso y disfrute de la zona verde cedida, la conexión de la Colada Laguna de la Paja junto a la carretera antigua N-340 a través de la franja de espacio verde situada junto al Suelo Urbano no Consolidado 12-SUNC-IN-PP 02 "TEJAREJO".

Por tanto, en caso de que se considere que la superficie contabilizada como dotacional no reúne las condiciones necesarias para ser computada a los efectos de los estándares mínimos establecidos en el artículo 17 apartado 1.2º de la LOUA, concretamente la franja que discurre paralela al límite del ámbito con el sector 12- SUN-IN-PP-02 Tejarejo de 832 m², **se solicita que quede justificado mediante el presente anejo lo establecido en el apartado 2 párrafo primero del artículo 17 de la LOUA:** "El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente."

En Cádiz a 19 de octubre de 2019

El Arquitecto

NAVARRO
DOMINGUEZ
MANUEL - 31262539L

Firmado digitalmente por NAVARRO DOMINGUEZ
MANUEL - 31262539L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=31262539L, sn=NAVARRO
DOMINGUEZ, givenName=MANUEL, cn=NAVARRO
DOMINGUEZ MANUEL - 31262539L
Fecha: 2019.10.19 13:19:20 +02'00'

Fdo: Manuel Navarro Domínguez



600671a147090f07d4e07e424f010a181

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chidiana.es/validacionDoc?csv=600671a147090f07d4e07e424f010a181>

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 15/01/2020 10:24:07
--	------------------------------------