

Manuel Navarro Domínguez, arquitecto colegiado nº 382 del COA de Cádiz, con domicilio a estos efectos en calle Santa María Soledad nº5 bajo izquierda, Cádiz 11.008

EXPONE:

Que en relación con la solicitud de tramitación del Plan Especial "Laguna de la Paja" promovido por MARIO GÓMEZ CABRERA, NOELIA SÁNCHEZ MARÍN; CERRAMIENTO, SISTEMAS Y PERFILES BAHÍA S.L.; ACEROS BAHIA SL; NEBREDAL ALMACÉN Y BRICOLAJE SL; CONSTRAMEL CHICLANA SL Y GOLOSINAS ALBA SL EN LOS ANTIGUOS TERRENOS DEL GRUPO MADERERO POLANCO PARA SU TRAMITACIÓN, aporta:

- **Justificación del cumplimiento del art 8.3.2, apartado 10 del PGOU.**

El apartado 10 de dicho artículo dice literalmente:

*Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, **justificarán la consecución de unidades coherente en el aspecto formal.** La solución adoptada deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:*

*a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).*

*b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.*

*c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.*

Se trata por tanto de justificar tal como se recoge en el artículo citado, la consecución de unidades **coherente en el aspecto formal.**

A tal efecto, se hace hincapié en lo expuesto en el apartado 3.2 del PLAN ESPECIAL: DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA, en el que se justifica que la ordenación propuesta se sustenta en tres PREMISAS BÁSICAS, de obligado cumplimiento:

**a) Reserva Dotacional**

- La obligación de re equipar el suelo con la instalación de un espacio libre-zona verde de nueva creación, de superficie igual o mayor al 14 % de la superficie total del ámbito



u00671a147150112e6607e419c010a26E

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=u00671a147150112e6607e419c010a26E>

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 15/01/2020 10:38:19
--	------------------------------------

de actuación, que asciende a 17.026,52 m<sup>2</sup> (14 % s/ 121.618 m<sup>2</sup>), para la que la ordenación propone su localización anexa tanto al Suelo Urbano No Consolidado 12-SUNC-IN -PP 02 "TEJAREJO" como al al Suelo Urbano No Consolidado 8 ARG CU CAULINA. En el primero de los casos, marcando lo que puede ser el futuro del borde entre emplazamientos industriales, un paseo – boulevard; en el segundo separando la nueva instalación industrial de los suelos urbanos residenciales colindantes.

- 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 separación de las nuevas instalaciones industriales de la Laguna, y la creación de un mirador natural a la misma.
- Este recorrido favorecerá la recuperación del corredor verde Colada de Carboneros, toda vez que dicha vía pecuaria fue desafectada parcialmente, rompiéndose su continuidad espacial, que ahora se facilita a través de la nueva zona verde; también favorecerá el descubrimiento de la Laguna por la ciudadanía toda vez que por primera vez tendrá un espacio público desde el que contemplarla.
- Además, no es un recorrido en fondo de saco sino conectado en "U" al viario ordenador del nuevo polígono industrial, con fachada tanto a la Reserva Natural Concertada como a lo que serán las nuevas instalaciones industriales y las nuevas áreas residenciales; consiguiéndose romper con la inseguridad propia de estos espacios en zonas industriales.

#### **b) Mantenimiento de la Edificación Existente**

- La obligación de mantener las edificaciones existentes porque no han agotado su vida útil, lo que permite su reutilización sin perjuicio de la necesidad de acometer las obras de adecuación necesarias para su nueva puesta en funcionamiento.
- De hecho, tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente, su existencia es la que ha facilitado la compra del suelo porque es un valor añadido a éste a pesar del estado de abandono que presentan porque permitirán la pronta puesta en carga de la nueva instalación industrial.
- Lo anterior no quiere decir que no se pueda modificar lo construido sino que la demolición de lo edificado no debe ser obligatoria; más al contrario, debe garantizarse el correcto funcionamiento del minipolígono sin necesidad de demoler dichas construcciones.
- Debe aclararse que nos referimos a las construcciones principales, las naves industriales, y no a las ampliaciones y añadidos construidos a demanda todavía en pie, como son, por ejemplo, los vuelos añadidos, que pueden y deben ser demolidos.

#### **c) Ordenación Interior. Conexiones con el entorno.**

- La obligación de ordenar el tráfico de forma clara, sugiriéndose desde el grupo promotor que se resuelva en anillo con doble sentido de circulación a fin de evitar recorridos innecesarios.



u00671a147150f12e6607e419c010a26E

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiciana.es/validacionDoc?csv=u00671a147150f12e6607e419c010a26E>

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

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 15/01/2020 10:38:19
--	------------------------------------

- Las Normas de Urbanización del PGOU son las fijadas en el Título XIV “Normas de Urbanización”, que empieza diciendo en su apartado 1. que *“Las normas contenidas en el presente Título XIV se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja, sin perjuicio de su sustitución o complemento mediante la aprobación de unas Ordenanzas Urbanísticas Municipales en los términos dispuestos en los apartados siguientes”*, sin que a la fecha se hayan redactado esas ordenanzas.
- Por lo tanto, es de aplicación el capítulo II. “Ordenanzas mínimas de urbanización”, que establecen en el artículo 14.2.1.3) que *“En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Urbanización del Suelo Urbano Consolidado se aplicarán las normas del presente Capítulo salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas”*.
- Se propone la creación de un viario en anillo de doble sentido de circulación, de sección variable en función de la existencia de bandas de aparcamiento bien en línea o en batería, si bien tanto la calzada como los acerados tienen una dimensión constante, 7,00 metros y 3,00 metros, excepción hecha del primer tramo, colindante con el Suelo Urbano No Consolidado 12-SUNC-IN -PP 02 “TEJAREJO”, en el que el acerado es sustituido por una franja de espacio libres-zona verde, y del sexto tramo, para el que inicialmente se prevé un acerado de 2,00 metros y un espacio amplio de cuneta en el que podrán permanecer los arbustos existentes (la línea de transparentes) o sustituirse por nuevos ejemplares arbóreos en su caso.

Estas tres premisas básicas permiten por tanto ordenar el espacio de modo que:

1. Se obtiene una *estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (calles e itinerarios del peatón)*.
2. *Se establecen criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación*, que se encuentran básicamente en el interior del propio polígono industrial y en la antigua carretera N-340 ya que desde el exterior, el polígono presenta una fachada arbolada que matiza el conjunto de las construcciones existentes y futuras. Desde el interior, la ordenación en anillo *favorece una clara disposición y orientación de los edificios*. Además la obligación de eliminar los elementos auxiliares anexos a las edificaciones existentes, por ser incompatibles con la ordenación propuesta, (tolvas, vuelos...) favorece una armónica percepción de lo edificado y lo ordenado.
3. *En relación con el establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos*, se propone en el Plan Especial, dar cumplimiento a lo establecido en el PGOU mediante la aplicación del artículo 3.2.7. **“Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo”**



u00671a147150f12e6607e419c010a26e

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacion/Doc?csv=u00671a147150f12e6607e419c010a26e>

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 15/01/2020 10:38:19
--	------------------------------------

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente y sometido a información pública por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27.12.19.  
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.  
Fdo.: Francisco José Roncero Sabao,  
(Resolución n.º 4407, de 3 de julio de 2015,  
BOP n.º 168, de 1 de septiembre).

Y para que surta a los efectos de justificar el cumplimiento del artículo 8.3.2 apartado 10 del PGOU, firma la presente en

Cádiz 12 de diciembre de 2019

El Arquitecto col 382

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: 2019.12.12 21:13:46 +01'00'

Fdo: Manuel Navarro Domínguez

A/a Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera. Área de Urbanismo.

Documento firmado por: RONCERO SABAO FRANCISCO JOSE	Fecha/hora: 15/01/2020 10:38:19
--	------------------------------------



u00671a147150f12e6607e419c010a26E

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=u00671a147150f12e6607e419c010a26E>