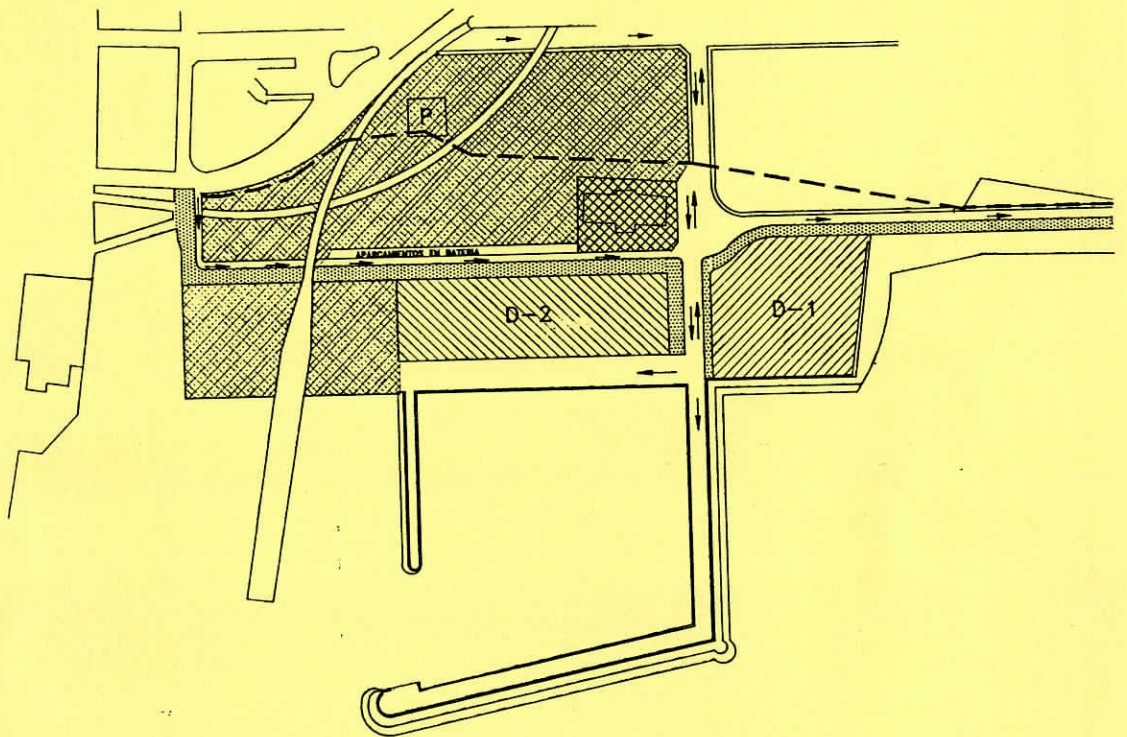


**RECTIFICACION DE LA
MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL
DEL PUERTO - ORDENACION ZONA
DE ALMADRABILLAS**



ENERO 1.994

RECTIFICACION DE LA MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO

(ORDENACION DE LA ZONA DE LAS ALMADRABILLAS)

INDICE.-

1.- MEMORIA.

2.- PLANOS.

3.- NORMAS URBANISTICAS.

1.- MEMORIA.-

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- ANALISIS DE LA PROBLEMATICA URBANISTICA.
- 1.3.- AFECCIONES AL PLANEAMIENTO.
- 1.4.- LA POSICION DE LOS ORGANISMOS INTERESADOS.
- 1.5.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.
- 1.6.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION.
- 1.7.- ANALISIS DEL PAISAJE.
- 1.8.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

ANEJOS.-

- Nº 1.- ZONIFICACION Y NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO.
- Nº 2.- EXPEDIENTE DE MONUMENTO DEL CARGADERO.
- Nº 3.- INSTALACIONES ACTUALES DEL CLUB DE MAR.
- Nº 4.- LA POSICION DE LA CONSEJERIA DE CULTURA.

2.- PLANOS.

PLANOS DE INFORMACION.-

- I1.- ANALISIS COMPARADO DE AFECCIONES.
- I2.- SUPERPOSICION DE AFECCIONES. PLANEAMIENTO VIGENTE.

PLANOS DE ORDENACION.-

- 1.- ESQUEMA DE ORDENACION PROPUESTA. ZONIFICACION.

3.- NORMAS URBANISTICAS.

- CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.
- CAPITULO II.- ORDENANZAS DE EDIFICACION.

1.1 ANTECEDENTES

De acuerdo con la Ley del Suelo, y Reglamento de Planeamiento y Orden de 29 de Marzo de 1.979, por la Junta del Puerto de Almería se redactó el "Plan Especial del Puerto de Almería".

Con fecha 29 de Junio de 1.990 en sesión ordinaria del Pleno de la Junta se adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar inicialmente el "Plan Especial del Puerto de Almería".

De acuerdo con los artículos 127 y 138 del Reglamento de Planeamiento, y con fecha 31 de Julio de 1.990, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el anuncio de información pública. Dicho anuncio fué publicado igualmente en la prensa local y en el tablón de Anuncios del Excmo. Ayuntamiento de Almería.

Con fecha 14 de Septiembre de 1.990 se solicitó el trámite de Audiencia Municipal, de acuerdo con el artículo 41 de la Ley del Suelo y 129 del Reglamento de Planeamiento. Con fecha 20 de Noviembre de 1.990 se recibe contestación del Excmo. Ayuntamiento con escrito de alegaciones.

Una vez recogidas las alegaciones del Excmo. Ayuntamiento, por el Pleno de la Junta del Puerto de Almería de fecha 10 de Diciembre de 1.990 se procedió a la aprobación provisional y traslado al Excmo. Ayuntamiento de Almería para su aprobación definitiva.

En sesión Plenaria del día 17 de Abril de 1.991 el Excmo. Ayuntamiento de Almería adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"Aprobar con carácter definitivo el Plan Especial del Puerto de Almería, promovido por la propia Junta del Puerto, y que ordena el recinto portuario, con la siguiente modificación: La altura máxima en las parcelas D-2 y D-1 será de 7,5 metros en vez de 10 m., a contar de la rasante de las propias parcelas, permitiéndose, sin embargo, la altura de 10 m. para la torre de vigilancia del Puerto, cuya ubicación se determinará en el Estudio de Detalle que se realice sobre estas parcelas. 2ª.....".

Por Orden de la Dirección General de Puertos y Costas de 28 de Febrero de 1.990 se autorizó la contratación de Asistencia Técnica para la redacción del Estudio de Detalle. A tal efecto, la Junta del Puerto convoca un concurso de ideas en Febrero de 1.991.

Como resultado del referido Concurso se contrata la asistencia técnica con "Arquitectura, Ingeniería y Territorio S.L." que son los ganadores del Concurso convocado.

El objeto del Estudio de Detalle es definir y precisar la Ordenación prevista en el Plan Especial del Puerto.

Las necesidades funcionales en las parcelas D-1 y D-2 son :

.../...

- Ubicación de un Club social mediante la tramitación de una concesión administrativa, ya que las instalaciones actuales del Club de Mar, también lo son en régimen de concesión administrativa, localizada en la dársena comercial del Puerto que caduca en el año 1.993.
- Instalaciones para la correcta explotación de la Dársena Deportiva entre las que deben resolverse las necesidades de, reparación de embarcaciones (Talleres), zona de control de la actividad en el Puerto e instalaciones de hostelería, tiendas de efectos navales, ropa deportiva etc.

Por parte de esta Junta se pretende alojar este tipo de instalaciones creando la mayor superficie de acceso libre ciudadano, a la vez que reducir al máximo posible los impactos visuales negativos en la zona, y preferentemente sobre el cargadero de mineral "Alquife" al que la Consejería de Cultura por Resolución de 17 de Diciembre de 1.984 de la Dirección General de Bellas Artes incoa expediente de declaración de monumento histórico-artístico.

Para poder cumplir el primer objetivo de generar una más amplia zona de acceso libre ciudadano obliga a alojar las instalaciones de Club Social en la parcela denominada D-1, que según el Plan Especial del Puerto de Almería tiene asignada una superficie máxima a edificar de 2.850 m² con una altura máxima de 7,5 m. sobre la rasante de las parcelas, superficie claramente insuficiente para poder alojar las actuales instalaciones de Club de Mar.

Por otra parte la parcela D-2 definida en el Plan Especial del Puerto, tiene una ocupación máxima de 4.120 m² con una superficie a edificar de 8.240 m² y altura máxima de 7,5 m² a medir sobre la rasante de las parcelas.

El criterio con que se redacta este documento es el conservar la parcela D-2 que es la más amplia y conectada directamente con la actividad náutica, como de uso público compatible con las instalaciones necesarias para la correcta explotación de la dársena deportiva, ubicar las instalaciones del Club Social en la parcela D-1 de menor tamaño y más alejada de la actividad náutica deportiva.

Por otra parte se trata de reducir la altura prevista en el Plan Especial del Puerto en la parcela D-2, en la que se admitía una altura máxima de 7,5 m., y aumentar la altura prevista en dicho Plan en la parcela D-1 que era de 7,50 m., con objeto de poder generar la superficie necesaria para ubicar el Club Social dejando para uso público la parcela D-2.

A la vista de este cambio se considera más adecuada la figura de "Modificación del Plan Especial del Puerto" frente a la figura de "Estudio de Detalle", que era la prevista en la aprobación del Plan Especial del Puerto de Almería.

Tomando como base el estudio sobre la "Modificación del Plan Especial del Puerto" realizado por "Arquitectura, Ingeniería y Territorio

S.L.", e introduciendo las modificaciones que por esta Junta se consideran necesarias para el correcto funcionamiento Portuario de la Zona de Almadrabillas, se redacta esta Modificación al Plan Especial del Puerto de Almería.

1.2.- ANALISIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

La complejidad de la zona de las Almadrabillas, zona en la que se localiza la dársena deportiva, fue lo que propició que se realizara un estudio puntual de esta zona.

1.3.- AFECCIONES AL PLANEAMIENTO

La zona objeto de ordenación resulta afectada por las determinaciones de los siguientes instrumentos de planeamiento.

- . Plan General de Ordenación Urbana de Almería.
- . Plan Especial del Puerto.

Existe además la incoación de expediente de monumento para el antiguo cargadero de mineral.

1.3.1.- EL PLAN GENERAL

El Plan General se redactó con anterioridad a la construcción o aprobación de la Dársena Deportiva, que no aparecía entre sus determinaciones. Calificaba como "espacios libres" todos los terrenos situados entre la Avda. Cabo de Gata y el mar, exceptuando el Paseo Marítimo - Vía de Servicio.

1.3.2.- EL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO

En el anejo nº 1 se recogen las determinaciones del Plan Especial que afectan a esta zona.

La ordenación se reduce a delimitar zonas a las que se asignan ordenanzas, sin definir los sistemas viario y de espacios libres. El Plan Especial se remite, para el desarrollo de las determinaciones complementarias, al "Estudio de Detalle".

Sin embargo la imprecisión del Plan Especial del Puerto dificulta su desarrollo mediante un "Estudio de Detalle".

La normativa que el Plan Especial establece para las parcelas D1 y D2 es excesivamente rígida. Y un Estudio de Detalle no puede modificar los

parámetros de ocupación y altura de ninguna de las parcelas.

1.3.3.- EL EXPEDIENTE DEL CARGADERO

En el anejo nº 2 se recoge la publicación del expediente de monumento y la delimitación del entorno del mismo, en tramitación.

1.3.4.- CONCLUSIONES

Para efectuar el análisis de las afecciones rigurosamente se trasladan las determinaciones de los tres documentos anteriores a una base cartográfica común (plano I1). Para simplificar el análisis se supone que la aprobación del Plan Especial significa que el Ayuntamiento asume la eliminación de las determinaciones del Plan General que lo contradicen.

A la vista de la "superposición" resultante se pueden hacer las siguientes observaciones :

- 1º.- La superposición de afecciones sobre la zona no determina un modelo de ordenación. Se evidencian determinaciones que obedecen a concepciones diferentes del espacio, lo que resulta lógico si se tiene en cuenta que el PGOU ni siquiera preveía la construcción de la Dársena Deportiva.
- 2º.- Existe una intensa demanda de usos ciudadanos, no exclusivamente portuarios, y sólo en el Puerto ofrece el planeamiento vigente oportunidades para su satisfacción.
- 3º.- Los problemas técnicos y jurídicos detectados en el Plan Especial del Puerto imposibilitarían el desarrollo de la ordenación deseada mediante la figura de "Estudio de Detalle".

Con lo expuesto en los puntos anteriores se evidencia que el planeamiento vigente no sirve de marco o referencia para desarrollar la ordenación y que por tanto el problema de la ordenación de las Almadrabillas debe abordarse mediante la modificación del planeamiento.

1.4.- LA POSICION DE LOS ORGANISMOS INTERESADOS

1.4.1.- LA JUNTA DEL PUERTO (AUTORIDAD PORTUARIA).-

La Autoridad Portuaria prevé la construcción de un muelle de contenedores en la zona Oeste de la Dársena Comercial, en la cual existe una Concesión Administrativa al Club de Mar de Almería, que caduca en 1993.

Con el fin de sustituir la oferta de instalaciones deportivas y club social actuales por las nuevas instalaciones en Almadrabillas, la

Autoridad Portuaria ha construido la nueva dársena dotándola de diques de abrigo y muelles de atraque.

1.4.2.- LA CONSEJERIA DE CULTURA

La Consejería de Cultura ha incoado expediente de monumento histórico artístico al Cargadero "Alquife". Durante la tramitación del Plan Especial del Puerto la Delegación Provincial de la Consejería solicitaba la adopción de medidas de protección del monumento. La Dirección del Puerto contestaba que estas medidas se determinarían en el "Estudio de Detalle".

En el Anejo nº 4 se adjuntan los informes presentados en su día por la Consejería de Cultura; del emitido en fecha 08-02-91, durante la tramitación del Plan Especial del Puerto, transcribimos el siguiente párrafo:

"En lo referente al Plan Especial, el entorno propio o zona afectada por la Incoación comprende el Acceso al Puerto Deportivo (A-1) y la zona de Servicios Auxiliares, para las que deberán establecerse los criterios de protección necesarios que garanticen el -- respeto y adecuación de las nuevas construcciones, -- así como las reformas de las ya existentes, a los valores ambientales necesarios y a las características propias del bien inmueble."

A tal respecto en el presente estudio de ordenación se respetan dichos espacios próximos al Cargadero, ya que no se prevén nuevas construcciones en ellos quedando así garantizada la protección del entorno.

1.4.3.- EL AYUNTAMIENTO DE ALMERIA

La Corporación Municipal aprobó el Plan Especial del Puerto, que preveía el desarrollo de esta zona mediante "Estudio de Detalle". La posición de los responsables municipales con respecto a esta zona se puede resumir en los siguientes puntos :

- . Se valora positivamente la propuesta de ubicación de un Club Social relacionado con las actividades náuticas en la parcela D-1.
- . Se considera conveniente estudiar la forma y dimensiones de este Club con el objeto de minimizar el impacto visual y funcional en el espacio.
- . Se considera que el Puerto Deportivo admite, en los edificios de la parcela D-2, dar respuesta a demandas de ocio ciudadanas y que estas demandas deben ser satisfechas.
- . Se considera que los espacios portuarios pueden ser ordenados previamente

al resto de la zona.

1.5.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

Considerando el análisis del planeamiento vigente (apartado 1.3) se descarta la figura de "Estudio de Detalle".

Atendiendo a las necesidades de la Junta del Puerto en el desarrollo de este suelo y en base al criterio municipal de que los terrenos pueden ser ordenados previamente al resto de la zona se adopta la figura de Modificación del Plan Especial del Puerto.

1.6.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Se parte de las posiciones expresadas por la Junta del Puerto y el Ayuntamiento (Apartado 1.4) y que determinan los primeros criterios :

- Es urgente y necesario para la Junta del Puerto desarrollar las instalaciones previstas.
- El Ayuntamiento valora positivamente las propuestas de ubicación de estas instalaciones.
- El Ayuntamiento considera que los espacios portuarios pueden ser ordenados previamente al resto de la zona.

Estos criterios previos dan lugar a la selección de la figura de planeamiento a adoptar, "Modificación del Plan Especial del Puerto".

1.7.- ANALISIS DEL PAISAJE

Se ha prestado especial atención al tratamiento paisajístico como elemento integrado en la idea de la ordenación. La sensibilidad del espacio a los aspectos paisajísticos se cristalizan en dos puntos esenciales : la transparencia que permita la relación visual ciudad/mar y la contemplación del Cargadero de Alquife como hito que simboliza esta relación.

La búsqueda de esta transparencia hace que en la parcela D-2 se limite la altura de edificabilidad a 7 m. medidos a partir de la rasante de la parcela, inferior en medio metro a los 7,50 m. aprobados en el Plan Especial del Puerto de Almería.

En la parcela D-1, se aumenta la altura de los 7,50 m. aprobados en el Plan Especial del Puerto de Almería hasta diez metros. Este aumento de altura, según se describe en el apartado 1.1 de esta modificación, viene obligado al querer aumentar la superficie de uso libre ciudadano y dejar la parcela D-1 para la instalación de un Club Social que tiene unas necesidades

.../...

mínimas de superficie edificable y que deben generarse en esta parcela.

Con respecto a la contemplación del principal hito paisajístico del espacio -el Cargadero de Alquife Mines | Co.-, se ha partido de la detección de las principales rutas o sendas de consumo visual y el análisis de su valor. Estas sendas resultan ser tres : desde el Parque de Nicolás Salmerón; desde el itinerario Paseo-Reina Regente y desde la vía de servicio del Puerto que conecta el espacio de Almadrabillas con el Paseo Marítimo.

A la vista de estas sendas visuales, se definirá en proyecto el planteamiento de volúmenes más adecuado, siendo inevitable, en las dos primeras, la disminución de su valor, ya que las edificaciones preexistentes así lo evidencian; aún cuando las alturas que se definen en este documento son inferiores a las ya aprobadas en el Plan Especial del Puerto de Almería con lo que las interferencias visuales mejorarán en relación con lo ya aprobado.

Unicamente la tercera senda, desde el Paseo Marítimo visualizando hacia el Oeste, se produce una interferencia para la contemplación del hito, si bien esta interferencia no sería decisoria por elevar la altura de las edificaciones desde los 7,50 m. ya aprobados hasta los 10 m. propuestos en esta modificación. Por otra parte, y de acuerdo con el Anejo nº 4 "Posición de la Conserjería de Cultura" la parcela D-1 donde se aumenta la altura de las edificaciones de 7,50 m. aprobados en el Plan Especial del Puerto de Almería hasta los 10 m. previstos en este documento, queda fuera del entorno propuesto por el equipo redactor del Expediente de Declaración de B.C.I., Categoría Monumentos.

1.8.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION

Tomando como base el documento "Modificación del Plan Especial del Puerto, Ordenación de Almadrabillas" y una vez estudiadas las alegaciones presentadas en el período de información pública, así como el informe emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Almería en Sesión Plenaria 10 de Agosto de 1992 se realizan las siguientes modificaciones respecto al documento inicial :

- Se aceptan e incluyen en el presente documento los parametros de ocupación máxima, superficie máxima a edificar así como alturas máximas en cada una de las parcelas.
- Se recoge en el plano nº 1 una distribución indicativa de viales y aparcamientos.

1.8.1.- ACCESIBILIDAD. APARCAMIENTOS

El esquema de accesos sugerido garantiza la accesibilidad a las instalaciones deportivas y Club Social y logra un aparcamiento próximo a dichas instalaciones con lo que los recorridos peatonales a realizar por los usuarios de estas instalaciones sea lo memor posible, sobre todo si tenemos

en cuenta que los usuarios de embarcaciones deportivas tienen que ir cargados con una serie de pertrechos habituales en este tipo de navegación y la proximidad del coche a la embarcación debe ser razonablemente corto.

No obstante, se sugiere ubicar la mayor oferta de aparcamientos (impostados con vegetación) preferentemente entre la CN 340 y el trazado del ferrocarril, zona poco útil como espacios libres para la ciudad desde el punto de vista funcional aunque muy importante desde el punto de vista paisajístico.

1.8.2.- EDIFICIOS AUXILIARES

En la parcela D-2 se prevé la ubicación de los edificios auxiliares de la Dársena Deportiva.

La demanda de servicios comerciales relacionados con la actividad deportiva, tales como Tiendas de Efectos Navales, Motonáutica, Vela, y servicios afines (Telefónica, Postales, Bancarios, Prensa, Cafetería, Restaurante, Sanitarios, etc...) obligan a un uso generoso de esta zona.

La demanda de terciario relacionada con la ciudad es muy superior a la capacidad del espacio para albergar este uso. Su limitación debe establecerse por consideraciones paisajísticas.

Con estos criterios se proyecta la ordenación de la parcela D-2 con las siguientes características :

- Espacios de libre acceso desde el Paseo Peatonal hasta la Zona de Muelles.
- Altura máxima de las edificaciones 7 m. con una ocupación máxima del 40 % en planta baja y un 15 % en planta alta. La superficie máxima a edificar será 3.500 m².

1.8.3.- CLUB SOCIAL

La parcela D-1 se ordena en base a las necesidades que un Club de estas características precisan disponiendo de una adecuada ocupación en superficie que permita la ubicación de dependencias funcionales, modernas y acordes con el fin a que se destinan, previniéndose un edificio suficiente para albergar Capitanía, Restaurante, Cafetería, Oficinas, Escuela de Vela, Salones Sociales, etc...)

Los parámetros de edificabilidad serán : ocupación máxima 60 %, edificabilidad máxima 5.200 m². y 10 m. de altura máxima.

El desarrollo y distribución de edificaciones en las parcelas D.1 y D.2 deberá ser objeto de los proyectos técnicos oportunos que obligatoriamente presentarán los peticionarios como base a las solicitudes

de las correspondientes concesiones. En dichos proyectos se respetarán los pa
rámetros indicados para cada una de ellas.

ALMERIA, ENERO DE 1.994

EL DIRECTOR TECNICO,

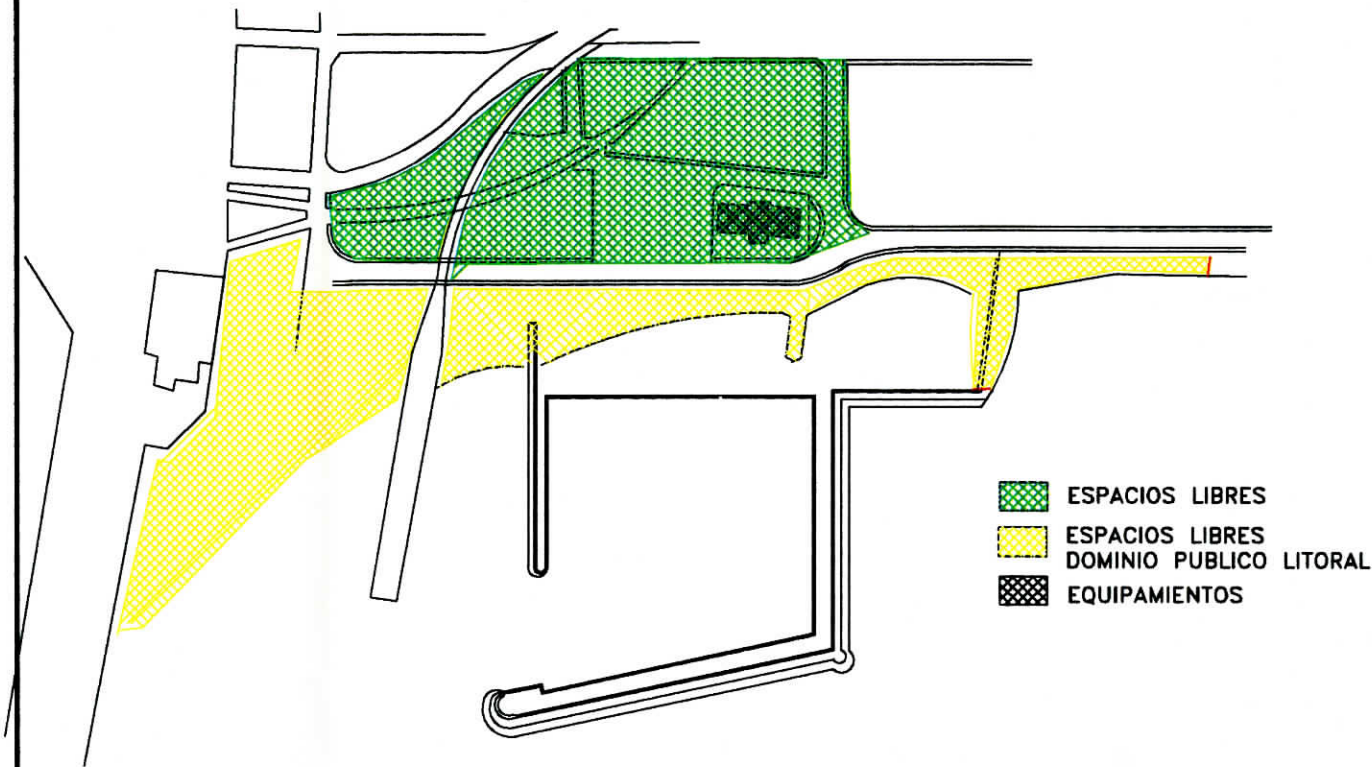


[Handwritten signature in blue ink]

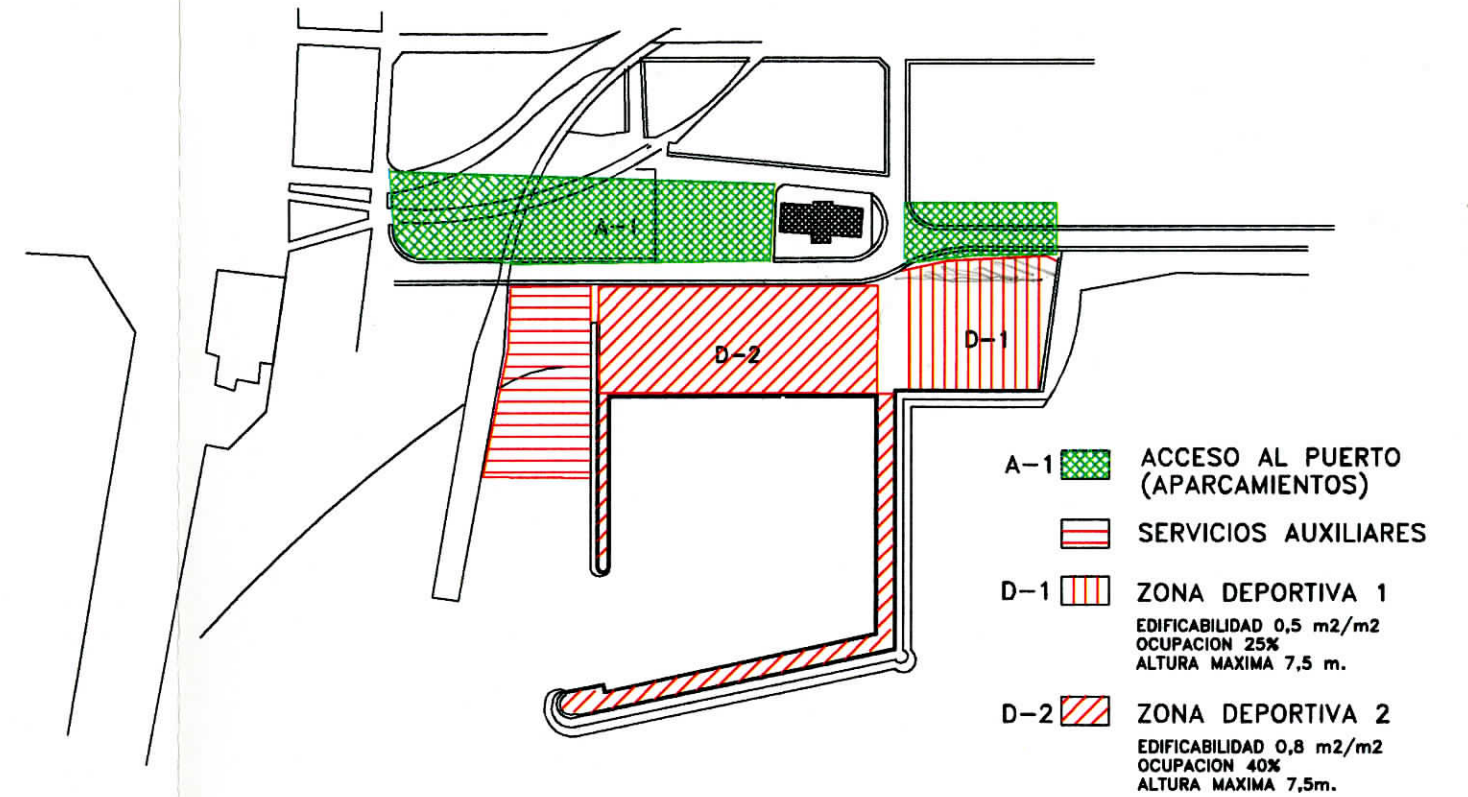
Fdo.: José María Hernández León.

2.- PLANOS

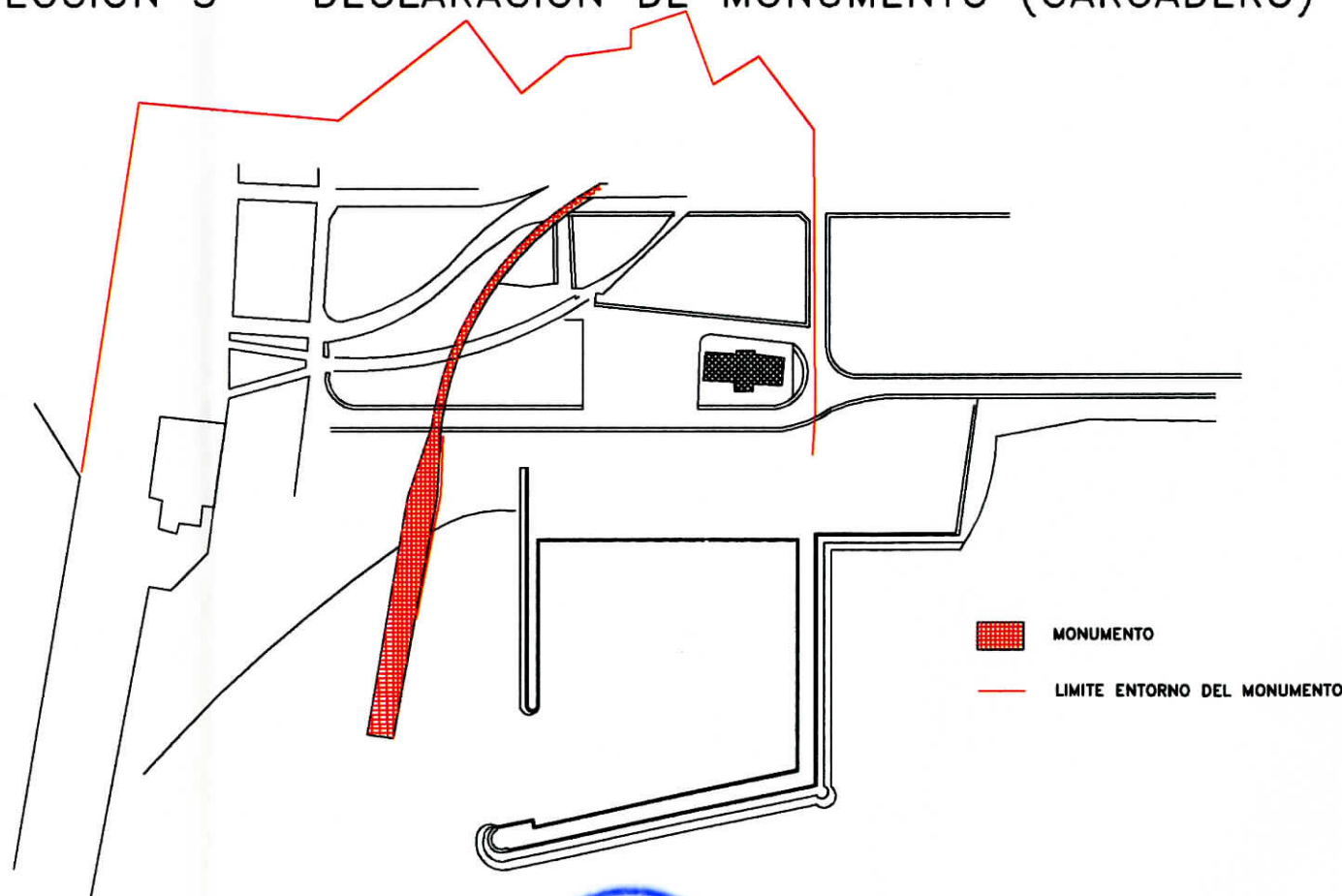
AFECCION 1 - PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



AFECCION 2 .- PLAN ESPECIAL DEL PUERTO



AFECCION 3 - DECLARACION DE MONUMENTO (CARGADERO)



AUTORIDAD PORTUARIA
DE
ALMERIA-MOTRIL



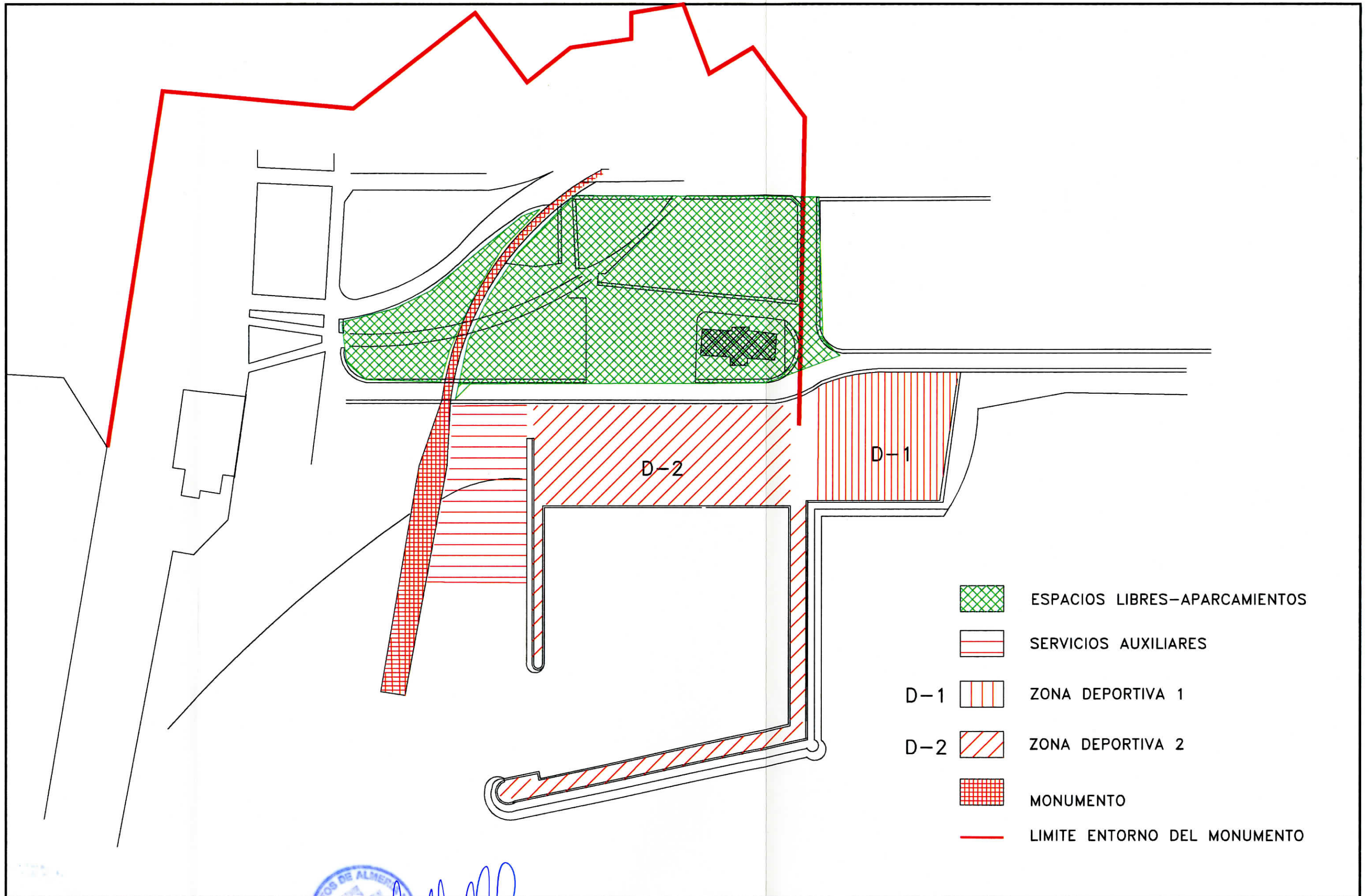
EL DIRECTOR TECNICO
Jose Maria Hernandez Leon
JOSE MARIA HERNANDEZ LEON


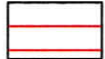




TITULO
RECTIFICACION DE LA
MODIFICACION PLAN ESPECIAL
DEL PUERTO-ORDENACION ZONA
ALMADRABILLAS

PLANO NUMER.
I-1

DESIGNACION
ANALISIS COMPARADO
DE AFECCIONES

ESCALA
1/4000
FECHA
ENERO 1.994



-  ESPACIOS LIBRES-APARCAMIENTOS
-  SERVICIOS AUXILIARES
- D-1  ZONA DEPORTIVA 1
- D-2  ZONA DEPORTIVA 2
-  MONUMENTO
-  LIMITE ENTORNO DEL MONUMENTO

AUTORIDAD PORTUARIA
DE
ALMERIA-MOTRIL



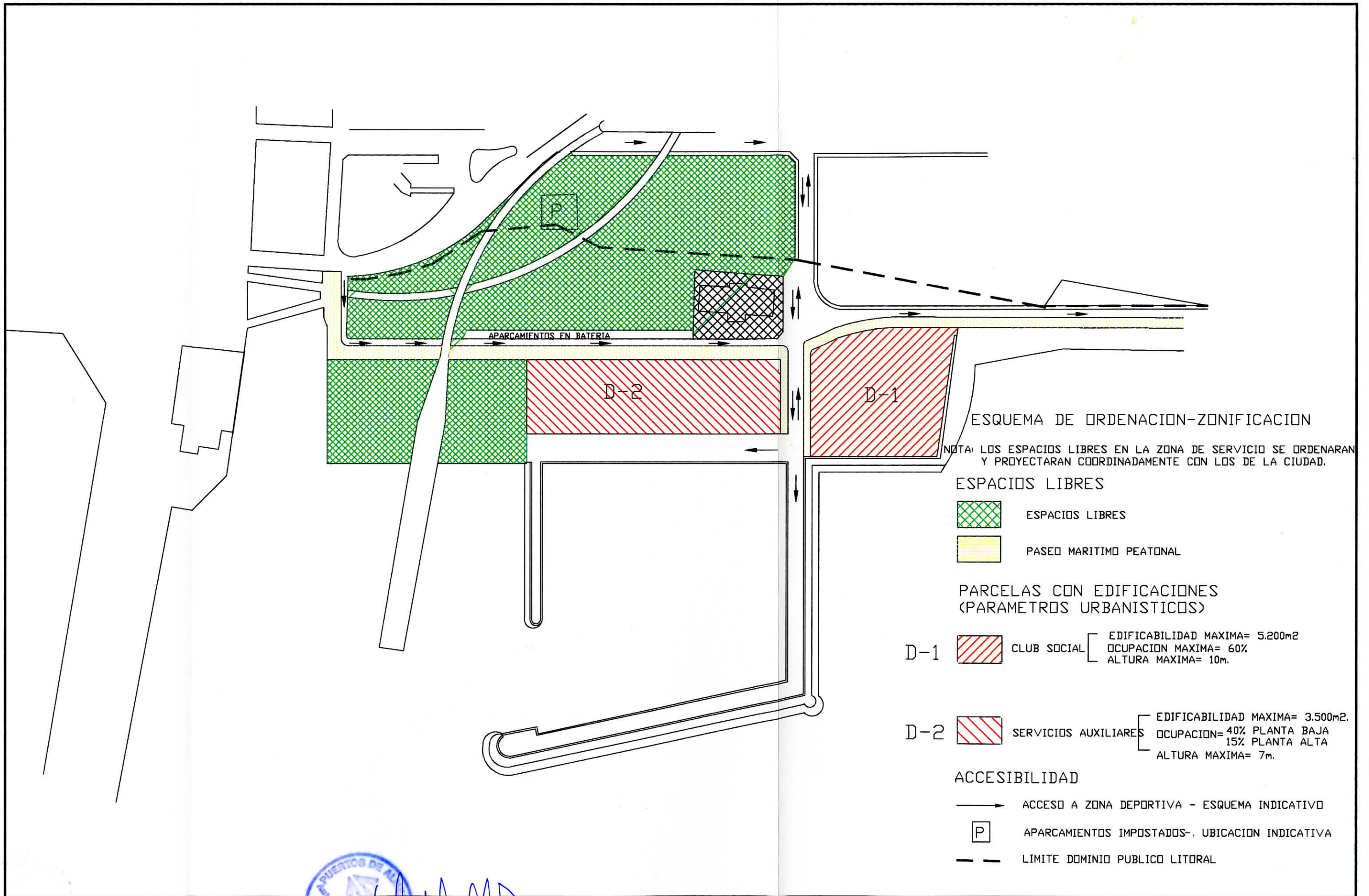
EL DIRECTOR TECNICO
Jose Maria Hernandez Leon
JOSE MARIA HERNANDEZ LEON

TITULO
RECTIFICACION DE LA
MODIFICACION PLAN ESPECIAL
DEL PUERTO-ORDENACION ZONA
ALMADRABILLAS

PLANO NUMER.
1-2

DESIGNACION
SUPERPOSICION DE AFECCIONES
PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA
1/2000
FECHA
ENERO 1.994



AUTORIDAD PORTUARIA DE ALMERIA-MOTRIL	EL DIRECTOR TECNICO <i>[Signature]</i> JOSE MARIA HERNANDEZ LEON	TITULO RECTIFICACION DE LA MODIFICACION PLAN ESPECIAL DEL PUERTO-ORDENACION ZONA ALMADRABILLAS	PLANO NUMER. 1	DESIGNACION ESQUEMA DE ORDENACION PROPUESTA-ZONIFICACION	ESCALA 1/2000 FECHA ENERO 1.994
---	--	--	-------------------	--	--

3.- NORMAS URBANISTICAS.-

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES

ARTICULO 1.- AMBITO.-

El ámbito afectado por esta Modificación del Plan Especial del Puerto son los terrenos de dominio público litoral comprendidos entre la Rambla de Belén, al Oeste y el Cargadero de la Compañía Andaluza de Minas, al Este.

ARTICULO 2.- AFECCIONES.-

El ámbito a ordenar está sometido a las afecciones que a continuación se detallan, cuyas determinaciones generales se representan en los Planos de Información I1 e I2.

- Plan General de Ordenación Urbana de Almería.
- Plan Especial del Puerto.
- Declaración del antiguo cargadero como Bien de Interés Cultural.

ARTICULO 3.- USOS.-

El Plan General asigna a estos terrenos la calificación de espacios libres. Los espacios libres del dominio público litoral forman parte integrante, sin solución de continuidad, de los espacios libres previstos en el Plan General que conforman el denominado "Parque de Almadrabillas".

El Plan Especial del Puerto prevé entre sus determinaciones dos parcelas edificables destinadas a servicios auxiliares del Puerto y a un Club Social.

ARTICULO 4.- ESQUEMA DE ORDENACION. ZONIFICACION.-

En el plano 1 se establece un esquema de ordenación que debe servir de base para la urbanización de la zona y para la determinación de usos.

La zona destinada a espacios libres puede admitir aparcamientos. Los aparcamientos en superficie se concentrarán preferentemente entre el trazado del ferrocarril y la CN 340 y se adoptarán medidas para su impostaje.

La zona destinada a Espacios Libres para la protección del cargadero se conservará diáfana prohibiéndose la instalación de elemento alguno.

La regulación de la edificación en las parcelas de uso deportivo se establece en el Capítulo II.

CAPITULO II.- ORDENANZAS DE EDIFICACION

ARTICULO 5.- ORDENANZA DE LA PARCELA D-1.-

1.- Criterios de Proyecto.-

La ubicación de un Club Social en la parcela D-1 obliga a que la ordenación de este espacio deba realizarse atendiendo a las necesidades funcionales del Club pero intentando que la interferencia paisajística resulte mínima y su diseño, por tanto, debe analizarse desde una doble perspectiva :

- Interna.- Funcionamiento del Club. Diseño arquitectónico.
- Externa.- Ocultación de vistas. Puesta en valor del espacio, fundamentalmente para las instalaciones del Club abiertas al público.

2.- Usos.-

Instalaciones en tierra, complementarias y afines a la Dársena Deportiva.

3.- Análisis del paisaje.-

Las limitaciones volumétricas que se establezcan en proyecto para la parcela D-1 tendrán como objetivo fundamental considerar los condicionantes paisajísticos. El proyecto de edificación tendrá en cuenta estos condicionantes. Se procurará dejar libre la zona perimetral a Levante y Sur de la parcela con el fin de admitir un acceso peatonal que circunvalando la misma permita mejorar la accesibilidad visual del Cargadero.

ARTICULO 6.- ORDENANZA DE LA PARCELA D-2.-

1.- Usos.-

Instalaciones relacionadas con la Dársena Deportiva y Servicios complementarios y afines.

2.- Tipología de edificación.-

El límite Oeste de las Edificaciones quedará a 50 m. de distancia del Embarcadero.

Las cubiertas de los edificios serán accesibles y se concebirán como un lugar de estancia. A tal efecto se preverán escaleras que conecten estos espacios con el paseo peatonal.

ARTICULO 7.- PARAMETROS URBANISTICOS.-

Todas las ordenanzas de edificación anteriormente expresados se ajustarán a los siguientes parámetros urbanísticos.

- Parcela D-1:

- Superficie de la parcela : 5.819 m²
- Edificabilidad máxima: 5.200 m²
- Altura máxima 10 m. sobre rasante de la parcela.
- Ocupación máxima del 60%.

- Parcela D-2:

- Superficie de la parcela: 6.450 m².
- Ocupación máxima permitida será del 40% en planta baja y un 15% en planta primera.
- Edificabilidad máxima: 3.500 m².
- Altura máxima medida sobre la rasante de la parcela no rebasará los 7 m.

En el caso de realizar una piscina esta superficie no computará ni en ocupación ni edificabilidad siempre que no rebase una altura de 2 m. sobre la cota de la parcela.

ALMERIA, ENERO DE 1.994

EL DIRECTOR TECNICO,



[Handwritten signature in blue ink]

Fdo.: José María Hernández León.