

# PLAN ESPECIAL ARI - CUARTILLOS



**DICIEMBRE 2012**



**Ayuntamiento de Jerez**  
Urbanismo



## **INDICE**

### **RESUMEN EJECUTIVO**

- Memoria del Resumen Ejecutivo
- Planos del Resumen Ejecutivo

### **PLAN ESPECIAL**

#### **1.- MEMORIA**

- 1.- Preliminares
  - 1.- Encargo del Plan Especial de Reforma Interior
  - 2.- Localización
  - 3.- Situación jurídica
  - 4.- Sucesivas aprobaciones y modificaciones del documento de Plan Especial.
- 2.- Determinaciones del Plan General
- 3.- Justificación de la procedencia de formulación en la Revisión-Adaptación del PGOU.
- 4.- Estructura de la propiedad.
- 5.- Estado actual
  - 1.- Topografía
  - 2.- Climatología
  - 3.- Vegetación y edificación
  - 4.- Infraestructura existente
  - 5.- Abastecimiento de agua
  - 6.- Energía eléctrica
  - 7.- Alcantarillado
  - 8.- Telefonía
  - 9.- Viales
- 6.- Gestión urbanística
- 7.- Objetivos y criterios de la Ordenación
- 8.- Sistema viario
- 9.- Saneamiento
  - 9.1.- Hipótesis de calculo
  - 9.2.- Características de la red
  - 9.3.- Pozos de registro
  - 9.4.- Imbornales
  - 9.5.- Control de vertidos
  - 9.6.- Acometidas
- 10.- Red de abastecimiento de agua
  - 10.1.- Hipótesis de calculo
  - 10.2.- Suministro
  - 10.3.- Instalación de red general

- 11.- Red de energía eléctrica
- 12.- Alumbrado publico
- 13.- Red de telefonía
- 14.- Estructura urbana. Zonificación. Ordenación general.

#### **2.- ORDENANZAS**

Título Primero: Generalidades y Terminología de conceptos

- 1.- Preliminares
- 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad
- 3.- Documentación y grado de vinculación

Título Segundo: Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO PRIMERO: Calificación del suelo

- 4.- Régimen urbanístico del suelo
- 5.- Calificación del suelo

CAPÍTULO SEGUNDO: Desarrollo y ejecución del P.E.R.I.

- 6.- Gestión urbanística
- 7.- Estudios de Detalle
- 8.- Proyectos de urbanización
- 9.- Proyectos de parcelación
- 10.- Sistema de actuación
- 11.- Constitución de la Junta y aprobación de los estatutos y bases de actuación
- 12.- Objeto y fines: área de actuación
- 13.- Conservación de la urbanización

Título Tercero: Normas de edificación

CAPÍTULO PRIMERO: Condiciones técnicas

- 14.- Obras de edificación

CAPÍTULO SEGUNDO: Condiciones comunes para las edificaciones

- 15.- Alcance y contenido de este capítulo

*Sección 1: Condiciones generales de uso*

- 16.- Usos y calificación
- 17.- Usos principales y usos compatibles

*Sección 2: Condiciones generales de la Edificación*

- 18.- Condiciones de parcela
- 19.- Condiciones de situación y forma de los edificios
- 20.- Condiciones de morfología y tipología
- 21.- Condiciones de estética
- 22.- Condiciones de calidad e higiene
- 23.- Condiciones de dotaciones y servicios
- 24.- Condiciones de seguridad
- 25.- Condiciones ambientales
- 26.- Número de plazas de aparcamientos

CAPÍTULO TERCERO: Condiciones particulares para las edificaciones

- 27.- Vivienda unifamiliar aislada y pareada (UF A)
- 28.- Vivienda unifamiliar en hilera o Colectiva en Bloque vertical (UF H / CT)

Título Cuarto: Estructura urbana. Zonificación. Ordenación General

- 29.- Estructura urbana. Zonificación. Ordenación General

Disposición adicional: Expedientes de protección de la legalidad urbanística en trámite.

**3.-ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO**

Previsión de los costes de urbanización

3.1.- Coste de los viales

- 1.- Superficie de viales del plan Especial
- 2.- Cálculo del factor de repercusión
- 3.- Costes de urbanización por la superficie de viales

3.2.- Costes adicionales motivados por los condicionantes no repercutibles en el módulo por metro cuadrado de vial

- 1.- Conexión del alcantarillado con la red de depuración de Jerez
- 2.- Mejoras en la red de agua potable
- 3.- Entronque con la red eléctrica principal
- 4.- Servicios afectados

3.3.- Zonas verdes

3.4.- Resumen de costes

**4.- PLAN DE ETAPAS**

**5.- PLANOS DE INFORMACION**

- 1.- Situación
- 2.- Estado actual - topográfico
- 3.- Fotografía aérea
- 4.- Infraestructura y servicios existentes
- 5.- Estructura de la propiedad
- 6.- Estado actual de la urbanización

**6.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 1.- Ordenación general: Estructura urbana, usos, tipologías y alturas
- 2.- Alineaciones y afecciones
- 3.- Viario, tráfico y secciones transversales
- 4.- Red de abastecimiento de agua
- 5.- Red de saneamiento
- 6.- Red de alumbrado público
- 7.- Red de telecomunicaciones
- 8.- Gestión urbanística

**7.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE EDIFICACIONES**

**PLAN ESPECIAL**  
**ARI - CUARTILLOS**

**RESUMEN EJECUTIVO**



## **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE "CUARTILLOS", JEREZ** **RESUMEN EJECUTIVO**

### 1.- Localización y descripción del ámbito del Plan Especial de Cuartillos

El ámbito coincide con el señalado en el Plan General para el ARI – OD Cuartillos, al sur de la Carretera de Jerez a San José del Valle "A-2003". En la parte central, en el cruce con la Carretera Cuartillos-San Isidro de la Diputación provincial de Cádiz (CA- 3111), existen 86 parcelas de titularidad privada, de la antigua "Cooperativa de Cuartillos". El resto de edificaciones, unas 220, están asentadas en lo que en su día fue vía pecuaria, ya desafectada, y propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el PGOU la superficie del ámbito es de 464.828,34 m<sup>2</sup>. En el Plan Especial son 459.739,54 m<sup>2</sup> (pequeños ajustes por la carretera etc.). Al sur del ámbito existen fincas de cultivo. Tanto al este como al oeste, el PERI limita con la Vía Pecuaria, sobre la que, algo más al oeste, está asentado el Hábitat Rural Diseminado "Cuartillos Oeste".

### 2.- Objetivos y finalidades del Plan Especial

El Plan Especial pretende desarrollar los parámetros que se establecen en el Plan General de Jerez, detallando la ordenación pormenorizada que permita acometer un proyecto de urbanización y un proyecto redistributivo posteriores. En otras palabras: el Plan Especial es el marco jurídico previo, y necesario para en el futuro poder acometer las obras para convertir a Cuartillos en suelo urbano. Cuando posea las características de urbano será el momento en que la propietaria mayoritaria (la Junta de Andalucía) podrá constituir parcelas en su suelo, y venderlas a los propietarios de las casas allí existentes, con lo que podrán regularizar legalmente su situación, uno de los objetivos fundamentales del Plan Especial. En paralelo, se conseguirán parcelas para los necesarios Equipamientos y Zonas Verdes, y para promociones de Vivienda Protegida.

La Gestión del proceso, el proyecto redistributivo de beneficios y cargas, y establecer la cuantía y la asignación del pago de los costes del proceso a los beneficiarios del mismo, también quedan para un momento posterior a la aprobación del Plan Especial.

### 3.- Ordenación

La ordenación tiene como premisa minimizar las afecciones a las edificaciones existentes a la fecha de aprobación del Plan General. Las manzanas resultantes se deben en gran parte a la configuración de las calles y caminos actuales, que se prolongan para poder cerrar manzanas, mientras que en otros casos es necesaria la creación de nuevos viarios para definir una trama que soporte las nuevas viviendas propuestas, así como las superficies de reserva para los espacios libres y equipamientos. Para el estudio y desarrollo de las manzanas, se divide el ámbito en cuatro subzonas generales: W (oeste), X y Y (centrales), y Z (este). Los parámetros están en el Plano de Ordenación.

Las manzanas en que se encuentran las viviendas existentes las denominamos Manzanas de Viviendas Unifamiliares Aisladas y Pareadas. Hay censadas 315 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque también hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 53 nuevas viviendas aisladas. Aunque es muy variable, el tamaño medio de la parcela para vivienda aislada y pareada es de 625 m<sup>2</sup>.

En las nuevas manzanas edificables, a pesar de las limitaciones de espacio existente, se ha procurado disponer de espacios libres, equipamientos y manzanas para VPO en todo el ámbito. Al haber más espacio disponible, es en la zona Z donde hay un mayor número de estas manzanas.

### 4.- Usos

- Vivienda unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en la que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante). En cada una de estas manzanas, además de las viviendas existentes, se calcula cuántas nuevas viviendas con esta tipología podrían haber. La edificabilidad media de estas viviendas es 218,02 m<sup>2</sup>. La densidad edificatoria media según la parcela asociada a la edificación es de 0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La asignación concreta de edificabilidad a cada vivienda o edificación se llevará a cabo en la reparcelación posterior al Plan Especial, a partir de estos parámetros de referencia.

- Vivienda unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO, con una edificabilidad media por vivienda de 90 m<sup>2</sup>. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas

- Otros usos: Espacios Libres o Zonas Verdes (ZV) y Equipamiento (EQ). En el caso de la Zona Z, Existe una manzana dedicada a uso Comercial terciario (COM), marcada con tipología G4 y II plantas. El resto es viario

### 5.- Gestión urbanística

El Plan Especial constituye un solo ámbito de gestión. No obstante, existen tres zonas diferenciadas, en atención a sus características:

Zona 1.- La zona central, de la antigua "Cooperativa de Cuartillos", que consta de 86 parcelas con sus correspondientes edificaciones, escrituradas y registradas desde los años '50. La urbanización de sus viales se encuentra prácticamente completada y consolidada, y los particulares afectados ostentan la titularidad registral de los terrenos, no resultando necesaria la regularización de la titularidad dominical.

Zona 2.- Zonas con casas existentes, de tipología unifamiliar C3/E1, construidas en terrenos propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía (terrenos provenientes de la reciente desafectación de la Vía Pecuaria), con acceso desde calles existentes con distintos grados de urbanización. En los casos en que existan edificaciones, las parcelas resultantes deberán coincidir en gran medida, con las divisiones existentes alrededor de las mismas. Los particulares afectados no ostentan la titularidad registral de los terrenos, y por consiguiente resulta necesaria la regularización de la titularidad dominical, debiendo en consecuencia hacer frente al importe de la transmisión de la titularidad que conllevará la correspondiente repercusión de los costes de urbanización.

Zona 3.- Terrenos sin urbanizar y sin edificaciones, sobre los que está previsto abrir calles de nueva creación, generando manzanas sobre las que construir promociones de viviendas de tipología D2 (VPO), equipamientos, zonas verdes y comercio. No existen particulares afectados por ostentar la Administración Autonómica la titularidad registral de los terrenos.

6.- Estudio Económico y Financiero

Resumen estimativo del coste de las obras de urbanización

1.- Viales	9.037.671 €
2.- Conexión con la red de depuración	942.954 €
3.- Mejoras en la red de agua potable	495.500 €
4.- Conexión eléctrica	480.500 €
5.- Coste servicios afectados	504.000 €
6.- Urbanización Zonas verdes:	1.152.233 €
<b>Total costes urbanización</b>	<b>12.612.858 €</b>

Superficie del ámbito del Plan Especial Cuartillos	459.739 m <sup>2</sup>
Coste por m <sup>2</sup> bruto	27,43 €/m <sup>2</sup>

7.- Plan de Etapas

Se establecen 5 Fases de ejecución, a partir de los ámbitos físicos definidos por el diferente grado de urbanización de los mismos.

- **Fase 1:** Ámbito de la antigua Cooperativa de Cuartillos. Proyecto para completar la urbanización y ejecución de obras: 3 años tras la aprobación del Plan Especial. Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación: 4 años a partir del plazo anterior (no existen VPO en esta fase).

- **Fase 2:** Completar la urbanización de las antiguas carreteras para darles carácter urbano, tanto el tramo al norte del ámbito de la Jerez-San José del Valle como la carretera a San Isidro. Proyecto de urbanización y ejecución de obras: 4 años. Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación: 4 años a partir del plazo anterior (no existen VPO en este ámbito).

- **Fase 3:** Completar la urbanización de las calles existentes no incluidas en las fases anteriores, tanto las consideradas como de "Urbanización Completa" como con "Urbanización incompleta o deficiente" en el plano de Estado de Urbanización. Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 4 años. Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación: 4 años a partir del plazo anterior (no existen VPO en este ámbito).

- **Fase 4:** Realización de nuevas calles en el oeste del ámbito del Plan Especial, hasta completar la trama de calles previstas. Duración de la fase: 8 años. Proyecto de urbanización y ejecución de obras: 8 años. Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación, y de VPO en las tres manzanas previstas de UF H /CT: 4 años a partir del plazo anterior. El inicio de la edificación de las VPO comenzará como muy tarde al finalizar las obras de urbanización mencionadas según los plazos descritos. La construcción de las viviendas protegidas deberá ser anterior o simultánea a la construcción de viviendas libres.

- **Fase 5:** Realización de nuevas calles en el este del ámbito del Plan Especial. Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 10 años. Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación, y de VPO en las manzanas previstas de UF H /CT: 4 años a partir del plazo anterior. El inicio de la edificación de las VPO comenzará como muy tarde al finalizar las obras de urbanización mencionadas según los plazos descritos. La construcción de las viviendas protegidas deberá ser anterior o simultánea a la construcción de viviendas libres.

8.- Documentos del Plan Especial

El Plan Especial está compuesto por los siguientes documentos: Memoria, Ordenanzas, Estudio económico y financiero, Plan de etapas, Planos de Información, Planos de Ordenación y Fichas individualizadas de edificaciones.



# **PLAN ESPECIAL ARI - CUARTILLOS**

- MEMORIA**
- ORDENANZAS**
- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO**
- PLAN DE ETAPAS**



## **MEMORIA**

### **1.- Preliminares**

#### **1.1.- Encargo del plan especial de reforma interior**

La redacción del presente plan especial de reforma interior "Cuartillos", se encarga por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

#### **1.2.- Localización**

El ámbito del PERI coincide con el señalado en el Plan General para el ARI – OD Cuartillos: la zona originaria del núcleo de Cuartillos, ubicada paralela a la Carretera de Jerez a San José del Valle "A-2003" (Red Complementaria de las carreteras de la Red Autonómica) - y en el tramo desde el cruce de ésta con la CA- 3111(Carretera Cuartillos-San Isidro de la Diputación provincial de Cádiz), que incluye unas 86 parcelas de titularidad privada y 220 edificaciones asentadas en su día en la vía pecuaria.

#### **1.3.- Situación jurídica**

Para la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior se han observado las disposiciones, normas y directrices que en tal sentido contiene el PGOU de Jerez de la Frontera. Igualmente se observa para su redacción los siguientes textos legales:

- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº154 de 31 de Diciembre de 2002.

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana. Decreto 2187/78 de 23 de junio BOE 223 de 18 de septiembre de 1.978.

- Reglamento de Gestión para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. 3288/78, de 25 de agosto, BOE 27 y 28 de 31 de enero de 1.979 y 1 de febrero de 1.979 respectivamente.

- Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

#### **1.4.- Sucesivas aprobaciones y modificaciones del documento de Plan Especial.**

1.- El Plan Especial del ARI-OD "Cuartillos" del PGOU de Jerez fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de 23 de diciembre de 2010 y fue publicado en prensa local el 3 de febrero de 2011 y en el BOP de 9 de febrero de 2011.

Durante el período de exposición al público, se presentaron 69 alegaciones.

2.- Motivado por las alegaciones presentadas, se modifica el documento del Plan Especial. Esta segunda versión del documento se aprueba en Junta de Gobierno Local el 23 de septiembre de 2011, publicándose en prensa local el 25 de octubre y en el BOP el 3 de noviembre del mismo año.

Las razones que motivan la modificación del documento aconsejaron su aprobación con carácter inicial, a fin de que se reconsiderara de nuevo por los interesados, a los cuales se notificó. Se presentaron 34 alegaciones al documento. Se recibieron Informes del Servicio Provincial de Carreteras y de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

3.- Tras las alegaciones y los Informes sectoriales, en el documento se ajustaron las superficies de parcelas destinadas a zonas verdes y equipamientos públicos al mínimo que marca el Plan General de acuerdo con la LOUA, (10% y 4,4% respectivamente). Y de acuerdo con lo establecido en la Legislación de Carreteras y al no existir figura de planeamiento de rango superior que las defina, fija las líneas límite de edificación tanto de la carretera de Cortes (de titularidad autonómica) como de la carretera de San Isidro (de titularidad provincial), haciéndolas coincidir con los límites exteriores de las alineaciones de las manzanas que dan frente a dichas vías, dado el alto número de viviendas preexistentes. También se introdujo una Disposición Transitoria que regula la situación de los expedientes de protección de la legalidad urbanística en trámite en la zona.

Esta tercera versión del documento de Plan Especial se aprobó en Junta de Gobierno Local el 18 de mayo de 2012. Dado que los ajustes al documento no fueron sustanciales, el objetivo de la aprobación era su remisión a los órganos competentes de Carreteras autonómicas y Urbanismo para que elaboren sus preceptivos informes, como requisito previo para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno.

Se recibieron informes de la administración competente en Urbanismo y de la competente en Aguas, ambas pertenecientes a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, así como del Servicio de Carreteras de Diputación y de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda.

4.- En función de los Informes recibidos, se vuelve a modificar el documento del Plan Especial, con su actual redacción:

- En Planos se hacen pequeños ajustes en algunas Zonas Verdes y en las notaciones de los equipamientos existentes.

- En Memoria y Ordenanzas: Se definen los criterios de Gestión; se modifica la regulación del régimen de Fuera de Ordenación; se modifica la normativa a aplicar a la manzana de uso terciario; se modifica la regulación acerca de los Centros de Transformación; se modifica la regulación de la tipología D2 para Proyectos de Parcelación; se añaden consideraciones de la administración competente en Aguas acerca de los Proyectos de Urbanización.

- En el Plan de Etapas, se añade nota exigida por el Servicio de Vivienda para garantizar que la construcción de viviendas protegidas sea anterior o simultánea a la construcción de viviendas libres.

### **2.- Determinaciones del Plan General.**

A continuación se muestra la ficha del Plan General con las determinaciones para este ámbito

# ARI(OD)-CUARTILLOS

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	464.822	m <sup>2</sup>	Superficie aprox. suelo edificable:		268.875 m <sup>2</sup>
Superficie de suelo con aprovechamiento:	464.822	m <sup>2</sup>	Superficie espacio libre público:	(10,00%)	46.482 m <sup>2</sup>
Superficie de suelo público asociado:	0	m <sup>2</sup>	Superficie equipamiento público:	(4,40%)	20.452 m <sup>2</sup>
Coefficiente edificabilidad:	0,2500	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad mínima de VPO		34.862* m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	116.206	m <sup>2</sup>	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		743 / 387*
Densidad máxima de viviendas:	16	viv/ha			
Área de Reparto:	SUNC -	12.2.1	Aprovechamiento medio:		0,2469
Coefficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo homog:		113.977 UA
Coefficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9877		Derechos de los propietarios:		102.569 UA

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m <sup>2</sup> )	Parcela mínima privativa (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos			Edif. Máx. por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
C3	Res. Unifamiliar entre medianeras	150	150	7	II	≥ 4	--	0	1	Según planos
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Según planos
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Según planos
E1.1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6	Según planos
E1.2	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6	Según planos

- Se admitirá la tipología C3 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el plan Especial su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el plan Especial, siendo la máxima para la tipología C3 la admitida en las Normas Particulares o, en su defecto, la señalada para C1.(Tit. VII).

### DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

### OTRAS DETERMINACIONES:

- El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial que cumpla los puntos descritos a continuación.
- La ordenación planteada en el documento del PGOU es indicativa, pudiéndose reajustar los siguientes aspectos:
    - Alineaciones de manzanas edificadas para adaptarlas a la realidad construida y a los requerimientos mínimos de viarios.
    - Ordenación de las manzanas de nuevos crecimientos, respetando los límites marcados para el suelo urbano.
    - Posiciones de los suelos dotacionales, debiendo respetarse los parámetros superficiales y la idea de distribución de dichos suelos, que deben ocupar vacíos de edificaciones y respetar como espacios libres los escarpes y arroyos.
  - La edificabilidad, superficie de dotaciones, densidad y tipologías admisibles son determinaciones estructurantes.
  - Los viarios proyectados se fijarán en el PERI, y se ajustarán a las determinaciones sobre los mínimos contenidos en el PGOU, siendo la sección mínima admisible Tipo VIII para viales de un solo sentido con edificación en una sola margen y de Tipo V para viales de dos sentidos y aparcamientos en ambos márgenes, siendo admisibles viales de menor sección sólo en aquellas zonas con viviendas existentes en ambos márgenes.
  - El Plan Especial podrá delimitar unidades de ejecución en zonas libres para un desarrollo posterior, debiendo contener en ese caso todas las determinaciones incluidas en las fichas de los ARI del presente Plan.
  - El Plan Especial deberá regular unos mínimos de uso comercial pudiéndolo situar en alguna manzana o parcela con uso exclusivo o marcando un mínimo en la U.E. a delimitar.
  - El Plan Especial podrá regular zonas con uso de Actividades Económicas o admitir este uso como compatible siempre que se adecue el viario y no provoque molestias, por su naturaleza, al residencial.
  - El Plan Especial deberá llevar a cabo un estudio de infraestructuras requeridas para la demanda de las nuevas viviendas previstas, cuantificando este requerimiento y dilucidando sus posibles dificultades.
  - Dadas las especiales características del área, con un gran número de viviendas existentes a regularizar, y a su vez con necesidades de nuevos crecimientos, el Plan Especial, una vez conocida la edificabilidad concreta a consumir en estos nuevos crecimientos diferenciada de la existente a regularizar, podrá regular la edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida en dichos nuevos crecimientos que no podrá ser inferior al 30% de la misma, de acuerdo con lo establecido en la LOUA. Siendo por tanto orientativas estas determinaciones (\*) establecidas.
  - Dadas sus características se concibe como Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida.
  - Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: Cumplimiento de estándares.
  - Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

Cuartillos es el asentamiento más complejo, tanto por su extensión como por su estructura urbana, de los existentes en el anterior suelo no urbanizable.

El ARI se propone para la zona originaria del núcleo de Cuartillos, ubicada paralela a la Carretera de Jerez a Cortes CA-501 y en el tramo desde el cruce de ésta con la CAP-P-5015, que incluye unas 30 parcelas de titularidad privada y casi 300 asentadas en la vía pecuaria.

La zona presenta una estructura viaria definida aunque no consolidada por la urbanización en gran parte, contando con servicios básicos de agua, electricidad, alcantarillado y telefonía. Así mismo, la zona cuenta con equipamiento escolar, centro de salud y centro de barrio.

La ordenación propuesta parte de reconocer la estructura urbana existente, aunque dotándola de secciones transversales mínimas que hagan funcionales los caminos actuales en su conversión a viales urbanizados.

Así mismo, la propuesta parte del necesario establecimiento de un vial continuo paralelo a la Carretera de Cortes que evite los peligrosos cruces e incorporaciones existentes. Este vial, cuyos accesos desde la referida carretera pudieran establecerse como máximo en dos o tres puntos concretos del núcleo, sería la fachada y el elemento estructurante principal de dicho núcleo. En cuanto a las dotaciones de equipamiento, se propone completar los ya existentes con dos manzanas anexas situadas al sudeste y al este de la que alberga el colegio, ubicando otras dos manzanas de equipamiento en la parte oeste del núcleo, hoy (paradójicamente) carente de suelos de usos públicos.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes, fundamentalmente en el situado al este del actual colegio (donde también se prevén manzanas edificables para viviendas de nuevo crecimiento) y en los situados al oeste del núcleo, ocupados por huertos. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98 o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo especificar el Plan Especial, si fuera preciso, este trazado alternativo.

### SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

**PLAZOS:** Plan Especial: 2 años Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 3 años

**3.- Justificación de la procedencia de formulación en la Revisión-Adaptación del PGOU.**

La realización del presente Plan Especial deriva de lo dispuesto en el Plan General. En la Memoria, tras el Análisis de los asentamientos, en el Modelo Territorial Propuesto, se hacen unas consideraciones para Cuartillos, atendiendo al análisis pormenorizado del estado actual de dicho asentamiento y a las posibilidades que las legislaciones urbanística y medioambiental nos brindan.

Cuartillos es el asentamiento más complejo, tanto por extensión como por estructura urbana, de los existentes en el término municipal de Jerez, dentro del Suelo No Urbanizable del anterior PGMO.

Esta complejidad, puesta de manifiesto en el análisis incluido en la Memoria Informativa, hace necesario un tratamiento urbanístico distinto del asentamiento, atendiendo a su grado de consolidación.

Para la Zona Consolidada, al este de Cuartillos (el ámbito que nos ocupa), se proponía su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, dado su alto grado de consolidación residencial, con 315 viviendas existentes en una superficie delimitada de 459.739 m<sup>2</sup>, lo que da una densidad actual de 6,8 viv/ha.

Es la zona originaria del núcleo de Cuartillos, ubicada paralela a la Carretera de Jerez a San José del valle A-2003 y en torno al cruce de éste con la CA-3111 Cuartillos-San Isidro. Incluye unas 86 parcelas de titularidad privada y 220 edificaciones asentadas en la antigua vía pecuaria.

La zona presenta una estructura viaria definida aunque no consolidada por la urbanización en gran parte, contando con servicios básicos de agua, electricidad, alcantarillado y telefonía. Así mismo, la zona cuenta con equipamiento escolar, centro de salud y centro de barrio.

La ordenación propuesta parte de reconocer la estructura urbana existente, aunque dotando de secciones transversales mínimas que hagan funcionales los caminos existentes en su conversión a viales urbanizados.

Así mismo, la propuesta incorpora lo contemplado en el proyecto de desdoblamiento de la carretera Jerez - San José del Valle, dejando el trazado actual de la carretera como vial de servicio al norte del ámbito. Esta mejora en la seguridad es importante al evitarse los peligrosos cruces e incorporaciones existentes. Los accesos desde la carretera se establecen en dos puntos concretos. El nuevo vial de servicio sería la fachada y el elemento estructurante principal del núcleo.

Para las dotaciones de equipamiento, se propone completar las ya existentes con dos manzanas anexas situadas al sudeste y al este de la que alberga el colegio, ubicando otras dos manzanas de equipamiento en la parte oeste del núcleo, hoy carente de suelos de usos públicos.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes, en el situado al este del actual colegio y en los situados al oeste del núcleo, ocupados por huertos.

Para el desarrollo urbanístico del ámbito, en el capítulo de la Memoria "Modelo Territorial Propuesto", a continuación de lo anteriormente descrito se propone, dada la complejidad de la zona, su desarrollo urbanístico posterior mediante un Plan Especial, que a partir de los parámetros básicos y de determinaciones urbanísticas y ordenación que se establecen en el planeamiento general, desarrolle dichos parámetros, detallando la ordenación pormenorizada que permita acometer un proyecto de urbanización y un proyecto redistributivo posteriores.

**4.- Estructura de la propiedad.**

Una vez desafectada la vía pecuaria, sus terrenos, que conforman la mayor superficie del ámbito del PERI, pasan a ser propiedad de Comunidad Autónoma de Andalucía (parcela nº 1). Además de estos terrenos, en la parte central del núcleo están las 86 parcelas de los propietarios de la antigua Cooperativa de Cuartillos, y los caminos públicos existentes (parcelas nº 2 y 89).

El resto de parcelas corresponde a los propietarios de los terrenos de la antigua Cooperativa de Cuartillos:

PARCELA	PROPIETARIO	m <sup>2</sup>
1		385.360,08
2		655,76
3		1.371,39
4		1.185,41
5		447,58
6		311,01
7		279,55
8		1.001,50
9		906,67
10		413,36
11		573,03
12		719,60
13		1.847,96
14		1.172,76
15		1.374,27
16		393,72
17		376,98
18		832,37
19		795,69
20		983,72
21		468,35
22		341,54
23		1.687,82
24		850,18
25		496,33
26		324,86
27		1.064,29
28		1.768,66
29		928,24
30		448,89
31		400,40
32		854,88
33		719,83
34		125,52
35		1.716,53
36		867,15
37		879,22
38		1.309,44
39		375,53

40	396,85
41	1.054,41
42	328,40
43	660,06
44	640,53
45	474,57
46	743,98
47	503,66
48	427,67
49	512,91
50	358,28
51	466,16
52	821,39
53	780,07
54	760,67
55	96,65
56	1.640,15
57	832,84
58	828,67
59	828,57
60	149,15
61	709,79
62	394,69
63	810,92
64	801,37
65	772,60
66	302,22
67	503,67
68	870,13
69	721,52
70	428,07
71	419,46
72	733,14
73	870,13
74	772,88
75	986,53
76	1.027,42
77	299,25
78	462,10
79	226,45
80	107,79
81	172,85
82	97,53
83	190,29
84	111,41
85	673,69
86	753,07
87	699,00
88	874,92
89	14.010,94

## 5.- Estado actual

La superficie del ámbito es de 459.739 m<sup>2</sup>.

### 5.1.- Topografía

Los terrenos objeto de este PERI se localizan al sur de la carretera de Jerez a San José del Valle A-2003 y en el tramo desde el cruce de ésta con la CA-3111 "Cuartillos-San Isidro", a lo largo de unos 2,5 km en paralelo con la carretera A-2003. La cota varía desde los 105 y 90 m. en el extremo oeste del ámbito (cotas en la carretera y en el límite sur), y entre 120 y 116 m. en el extremo este (cotas en la carretera y en el límite sur). Aunque en su mayor parte no hay grandes pendientes, sí hay alguna zona en las que éstas son importantes, creándose vaguadas que no están ocupadas por edificaciones.

En casi toda la longitud del ámbito, la cota de la carretera es superior a la del límite sur del ámbito, siendo las escorrentías naturales norte-sur. Unos 500 metros antes del extremo este del ámbito, existe una vaguada importante, produciéndose una diferencia de cota entre la carretera y el extremo sur en ese punto de hasta 24 metros. Se genera un punto bajo.

### 5.2.- Climatología

Al igual que el resto de la ciudad, la zona que nos ocupa está sometida a la influencia atlántica, con inviernos suaves y veranos muy calurosos, acentuados por la orografía del terreno.

Las lluvias oscilan entre los 400 y 600 litros anuales, siendo de todas formas muy irregulares, tanto en cuantía como en la distribución a lo largo del año.

### 5.3.- Vegetación y edificación

La vegetación de la zona no es muy abundante. En algunas de las calles hay árboles ornamentales y algunos de sombra. Es dentro de las parcelas de la antigua cooperativa y en los terrenos con edificación y delimitados por cerramientos en la antigua cañada donde existe una vegetación más rica, tanto ornamental como de árboles frutales.

### 5.4.- Infraestructura existente y estado de la urbanización

La ocupación edificatoria de la zona objeto del planeamiento ha dado lugar a que las infraestructuras se consoliden en las zonas donde existen mayor número de viviendas y otras actividades.

Hay redes y ramales que abastecen a las viviendas existentes y redes de media tensión, que atraviesan el ámbito.

En cuanto al estado actual de la urbanización, es muy diverso. En planos se distinguen cuatro categorías: Las actuales carreteras, dentro del ámbito, las zonas con urbanización incompleta o deficiente (en muchos casos son zonas en contacto con la carretera Jerez-San José del Valle), y otros viales con urbanización completa (en la zona de la antigua Cooperativa, además de las calles Líbar y Valme, al oeste de las anteriores). El resto son, o zonas de paso comunitario sin urbanizar, o simplemente terrenos rústicos.

### **5.5.- Abastecimiento de agua**

En la actualidad existen ramales de abastecimiento de agua con acometidas a las viviendas en gran parte del ámbito. Se regula desde un pequeño depósito elevado, existente al noreste del ámbito y fuera del mismo, de unos 16 m<sup>3</sup>, que se abastece a partir de la planta potabilizadora inmediatamente cercana.

### **5.6.- Energía eléctrica y alumbrado**

Actualmente existen varias líneas aéreas de Media Tensión que cruzan los terrenos, y conectan entre sí los diversos Centros de Transformación, que dan servicio en Baja Tensión a las edificaciones existentes, en su mayor parte mediante tendido aéreo.

Existe alumbrado público en las calles con mejor urbanización.

### **5.7.- Alcantarillado**

En la actualidad la mayoría de las viviendas poseen conexión con la red de saneamiento. Esta está dividida en tres zonas, que vierten a tres puntos de saneamiento (fosas de decantación sin depuración adecuada), situados al sur de cada una de las tres redes.

### **5.8.- Telecomunicaciones**

La actual red de telefonía es mayormente aérea.

### **5.9.- Viales**

El suelo objeto del PERI se apoya esencialmente en la carretera Jerez a San José del Valle A-2003 y en el tramo desde el cruce de ésta con la CA-3111 "Cuartillos-San Isidro", a lo largo de unos 2,5 km. en paralelo con la carretera A-2003, de donde parten los actuales caminos y carriles que configuran la zona y sirven de acceso a todas las fincas existentes. Además de la actual carretera, que quedará como vía de servicio tras la construcción de la nueva carretera, los principales ejes actuales son la calle Lerez (actual carretera a San Isidro); en el extremo oeste, la calle Rocina; en el tramo central del ámbito, las calles Libar, Valme y Guadix, que desemboca en Lerez; a continuación, las calles Mar y Cielo; y en el extremo este, las calles Janda, Lema y Romo.

En general, las calles descritas, aunque en diverso grado, son estrechas, están faltas de aparcamientos y tienen una calidad de urbanización no muy alta, salvo las que se describen en planos con el grado de "urbanización completa".

## **6.- Gestión urbanística**

El Plan Especial constituye un solo ámbito de gestión, con tres zonas diferenciadas, en atención a sus características:

Zona 1.- La zona central, de la antigua "Cooperativa de Cuartillos", que consta de 86 parcelas con sus correspondientes edificaciones, escrituradas y registradas desde los años '50.

En esta zona, la urbanización de los viales se encuentra prácticamente completada y consolidada, y las afecciones previstas a las parcelas son mínimas o inexistentes. Al ostentar ya los particulares afectados la titularidad registral de los terrenos, no resulta necesaria la regularización de la titularidad dominical.

Zona 2.- Zonas con casas existentes, de tipología unifamiliar C3/E1, construidas en terrenos propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía (terrenos provenientes de la reciente desafectación de la Vía Pecuaria), con acceso desde calles existentes con distintos grados de urbanización, o a través de carriles sin apenas urbanizar.

Las parcelas resultantes deberán coincidir en gran medida, en los casos en que existan edificaciones, con las divisiones existentes alrededor de las mismas, al menos en la superficie mínima que necesiten las viviendas y demás edificaciones, teniendo siempre en cuenta las afecciones a viario y dotaciones que pudieran existir. Los particulares afectados no ostentan la titularidad registral de los terrenos, y por consiguiente resulta necesaria la regularización de la titularidad dominical, debiendo en consecuencia hacer frente al importe de la transmisión de la titularidad que conllevará la correspondiente repercusión de los costes de urbanización.

Zona 3.- Terrenos sin urbanizar y sin edificaciones, sobre los que está previsto abrir calles de nueva creación, generando manzanas sobre las que construir promociones de viviendas de tipología D2 (VPO), equipamientos, zonas verdes y comercio. No existen particulares afectados por ostentar la Administración Autonómica la titularidad registral de los terrenos.

Estas tres zonas se reflejan en el plano denominado "Gestión urbanística". Podrán tomarse en consideración las circunstancias diferenciadoras de cada una de las tres zonas reseñadas, en función del grado de urbanización actualmente existente, en la fase de gestión y ejecución del presente Plan Especial, a fin de que se asegure el cumplimiento del principio de la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de su ejecución urbanística.

## **7.- Objetivos y criterios de la ordenación**

La zonificación plantea la creación de manzanas delimitadas por viales públicos. Las manzanas resultantes se deben en gran parte a la configuración de los actuales caminos existentes, que se prolongan para poder cerrar las manzanas, mientras que en otros casos es necesaria la creación de nuevos viarios para definir una trama que soporte las nuevas viviendas propuestas, así como las superficies de reserva para los espacios libres y equipamientos.

La ordenación tiene como premisa minimizar las afecciones a las edificaciones existentes a la fecha de aprobación del Plan General. Sí se afecta a alguno de los cerramientos perimetrales de los terrenos en que se ubican las mismas. En todo caso, tanto la forma de las manzanas como el tamaño de las calles actuales están condicionados por estas edificaciones preexistentes.

En los terrenos libres de edificaciones que son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía se han delimitado manzanas edificables cuyo destino preferente es Viviendas de Protección Oficial, Equipamientos y Zonas Verdes. También se reserva una manzana para comercial terciario.

Para optimizar su coste, las VPO se construirán en tipología D2 (Unifamiliar adosada), o su compatible F1 (Bloque de viviendas), y no en la predominante en el entorno, que es vivienda unifamiliar aislada.

Los nuevos viales adecúan su sección a los mínimos exigidos en el PGOU. Es en ellos donde pueden situarse los aparcamientos, dado que las antiguas calles, estrechas, apenas lo permiten. Los aparcamientos para personas con movilidad reducida se distribuirán uniformemente por todo el ámbito, cumpliendo su reserva lo dispuesto por la normativa de referencia, tanto local como andaluza o nacional.

Para el estudio y desarrollo de las manzanas, se divide el ámbito en cuatro subzonas generales: W (oeste), X y Y (centrales), y Z (este).

Las manzanas en que se encuentran las viviendas existentes las denominamos Manzanas de Viviendas Unifamiliares Aisladas y Pareadas. Hay censadas 315 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque también hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 53 nuevas viviendas aisladas. Aunque es muy variable, el tamaño medio de la parcela para vivienda aislada y pareada es de 625 m<sup>2</sup>.

En las nuevas manzanas edificables, a pesar de las limitaciones de espacio existente, se ha procurado disponer de espacios libres, equipamientos y manzanas para VPO en todo el ámbito. Al haber más espacio disponible, es en la zona Z donde hay un mayor número de estas manzanas.

## **8.- Sistema viario**

En la situación actual, el viario de Cuartillos se apoya esencialmente en la carretera A-2003 "Jerez-San José del Valle" y en el tramo desde el cruce de ésta con la CA-3111 "Cuartillos-San Isidro", a lo largo de unos 2,5 km en paralelo con la A-2003. La actual carretera quedará como vía de servicio tras la construcción de la nueva carretera.

De esta futura vía urbana, que se ampliará para poder funcionar como paseo y tener aparcamientos, parten los principales ejes que, coincidiendo con los existentes, son la calle Lerez (actual carretera a San Isidro); en el extremo oeste, la calle Rocina; en el tramo central del ámbito, las calles Libar, Valme y Guadix, que desemboca en Lerez; a continuación, las calles Mar y Cielo; y en el extremo este, las calles Janda, Lema y Romo.

A partir de estas calles, se harán los viales de nueva creación. Salvo en un pequeño tramo central, en todo el extremo sur en contacto con la finca colindante, un vial servirá de límite del ámbito. Las calles de nuevo trazado tendrán una mejor calidad de urbanización, con una sección acorde con los requisitos impuestos por el Plan General, y con aparcamientos.

### **Características**

Se realizarán los correspondientes desmontes y terraplenes de conformidad con los perfiles longitudinales y el trazado por donde discurren las vías de tráfico y peatonales. Los viales se dotarán de firme flexible, siguiendo las instrucciones vigentes y concretamente los criterios de la

Norma 6.1 y-IC, recogidas en la orden FOM/3460/2003 de 28 de noviembre. Para ello, se define la Explanada como E-1.

Para asignar el tipo de tráfico circulante, y de acuerdo con la norma se ha considerado un periodo de servicio de 20 años y en función del tráfico pesado y su intensidad media en el año de su puesta en servicio.

A la vista de estos criterios, asignamos a nuestros viales un tráfico tipo T4 (T42), al tratarse de una zona marcadamente residencial. Por todo ello y según tabla 4 de la citada orden tenemos como firme idóneo la 4211 que estará constituida por las siguientes capas:

- \* 35 cm. de zahorra artificial.
- \* 5 cm. de mezcla bituminosa en caliente, previo riego asfáltico.

Estos datos son obviamente orientativos. El dimensionado real se justificara en el Proyecto de Urbanización una vez realizado el Estudio Geotécnico de los terrenos correspondiente.

Para el dimensionado de aparcamiento aplicamos los mismos criterios anteriores de explanada y tipo de tráfico, que para estas hipótesis el catálogo de firmes rígidos nos recomienda una sección constituida por 20 cm. de subbase granular y 20 cm. de hormigón en masa H-250.

- \* 20 cm. de subbase granular.
- \* 20 cm. de hormigón en masa de tipo H-250

Los bordillos limitadores de calzada con las zonas de acerados se realizarán en hormigón de 15x30 achaflanados.

Se complementará este viario con señalización de tráfico vertical y horizontal, formada por marcas viales reflexivas de color blanco y 15 cm. de ancho.

## **9.- Saneamiento**

El diseño del sistema de la red de saneamiento se realiza teniendo en cuenta los condicionantes topográficos que posee el ámbito.

También es necesaria la depuración de las aguas residuales, por lo que se opta por conectar Cuartillos con la Red de Depuración de Jerez. Esto conlleva realizar una nueva arteria de conexión al sur del ámbito, para salvar así los problemas topográficos. Esta arteria deberá llegar hasta Estella, y de ahí conectar con la red general de depuración de aguas.

Cumpliendo las indicaciones del PGOU, y para minimizar el impacto de la depuración, las nuevas redes a implantar se realizarán mediante sistema separativo para fecales y pluviales. La red de pluviales podrá encauzarse con el tratamiento debido en el mismo sentido que las escorrentías de lluvia.

La red actual de saneamiento, que da servicio a las viviendas existentes, se mantendrá, y se complementará con una nueva red que dará servicio a las manzanas de nueva creación. Ambas redes se conectarán entre sí, eliminándose las tres fosas de decantación actuales, y verterán a la arteria principal de conexión con la red de depuración de Jerez. También se dotará de alcantarillado, básicamente para pluviales, a la nueva vía de servicio al norte, la actual carretera a San José del Valle.



### 9.1.- Hipótesis de cálculo

Para el desarrollo de la red, y siguiendo las instrucciones señaladas por Ajemsa, se dimensionarán las conducciones, aplicando el método racional para pluviales, con las siguientes características:

- \* Intensidad horaria:  $I_h = 40$  lit/seg/ha
- \* Coeficiente de escorrentía:  $c = 0,60$
- \* Cuencas de recogida: Toda el área del ámbito a urbanizar. El dimensionado de conducciones para aguas residuales se realizará para unos caudales medios.

El trazado en planta se realiza por los ejes de calzada de los viales y zonas verdes.

### 9.2.- Características de la red

Las tuberías a emplear se ajustarán al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de saneamientos, en todas sus especificaciones, con atención a la instalación de las conducciones en zanja, en función de las características de estabilidad del terreno. Igualmente para su cálculo se tendrá en cuenta la resistencia al aplastamiento de las conducciones a emplear. Todo el material se realizará según normas de Ajemsa.

En conductos de diámetro igual o inferior a 60 cm., la conducción será normalizada en hormigón vibropresado con junta flexible, clase "R". La tubería de diámetro mayor que 60 y menor o igual a 120 cm, será de hormigón armado. En conductos de diámetro igual o superior a 120 cm, se estará a lo dispuesto por Ajemsa.

### 9.3.- Pozos de registro

Se realizarán de anillos de hormigón prefabricado de 1,10 m. de diámetro y asegurando su estanqueidad y resistencia mecánica. Tapas de acceso con luz interior de 60 cm. de diámetro. La distancia máxima entre pozos será de 30 m. y se situarán en conexiones y cambios de rasante hidráulica. Cada 3 unidades de pozos se dispondrá uno con arenoso de 15 cm., preferentemente en encuentros de conducciones.

### 9.4.- Imbornales

Serán sifónicos y conectados a los pozos de registro.

La rejilla de los imbornales será de fundición dúctil GE-500-7, según ISO 1083, que cumpla la norma EN-124, de 45x45 cm de dimensiones exteriores, con articulación de la rejilla.

El número de imbornales será como mínimo de dos por pozo de registro.

### 9.5.- Control de vertidos

Se dispondrán en el interior de las parcelas de espacio suficiente para la posible instalación, si fuera necesario, de arquetas de control de vertidos.

### 9.6.- Acometidas

Los conductos de acometidas serán de un diámetro mínimo de 200 mm. y en relación con la superficie a evacuar. La pendiente mínima será del 1%.

El trazado, disposición y conexión se realizará en la cota de generatriz superior del colector o ramal.

El eje de la acometida formará con el del ramal un ángulo comprendido entre 45 y 90 grados.

Se construirá una arqueta registrable, con dimensiones mínimas de 40x40 cm ubicada en el límite de la parcela.

Todos los elementos de la red soportarán una prueba de estanqueidad, cuya pérdida será inferior al 5% del volumen de agua introducida.

En la documentación gráfica queda reflejado el esquema de trazado de la red que será completada y detallada en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### 10.- Red de abastecimiento de agua

El diseño de la red de abastecimiento de agua se realiza mediante conexión de anillas en tubería de fundición, que discurrirán por los distintos viales del PERI para su conexión y acometida a la red de abastecimiento.

La red actual es claramente deficiente tanto en presión como en caudal, incluso para las viviendas existentes. Es preciso crear una nueva arteria principal de distribución de aguas para todo el ámbito, que discurrirá por la nueva Vía de Servicio en que se convertirá la actual carretera A-2003 Jerez- San José del Valle. Esta arteria se conectará a las redes actualmente existentes, y deberá dar servicio también a las manzanas de nueva creación, donde están previstas las nuevas viviendas, los equipamientos y zonas verdes.

Para garantizar una presión y caudal adecuados, se deberá construir un nuevo depósito de unos 600 m<sup>3</sup> en la parte más elevada del ámbito, inmediatamente cerca de la potabilizadora, que abastecerá a este depósito, que estará dotado también de los equipos de presurización necesarios para que el agua llegue a la arteria principal en las condiciones óptimas.

Para el dimensionado de la red en sus diversos tramos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- \* Caudal medio: 1 litro/seg.
- \* Caudal punta: 2,4 veces el caudal medio.
- \* Ventosas: En puntos altos con diámetros iguales o superiores a 200.
- \* Desagües: En puntos bajos de la red.
- \* Válvulas: En inicio de cada tramo, de forma que puedan quedar aisladas de la red un determinado tramo.
- \* Trazado: En general discurrirán bajo el acerado y en la margen de mayor número de acometidas.

### 10.1.- Hipótesis de cálculo

Se supondrá en la arteria de conexión una pérdida de presión correspondiente a la circulación del fluido a la velocidad de 1,2 m/seg., hasta el punto final de conexión de esta arteria. A efectos de cálculo se considerará cerrado el punto alternativo de conexión.

Para el dimensionado se establecerá la hipótesis más desfavorable que resulte de:

- A.- Considerar los caudales punta deducidos de las necesidades de las manzanas, en función de su edificabilidad y nº de viviendas, dotaciones de riego (en 8 horas), etc.
- B.- Considerar el caudal que resulte de la suma de los caudales procedentes de la hipótesis de incendio según las Normas vigentes, más 0,5 veces el caudal medio de las dotaciones a manzanas.

### 10.2.- Suministro

Mediante acometidas individuales con ubicación de contadores en fachada.

Serán de aplicación las Normas Básicas M.I. 9/12/1975 B.O.E. 13/1/1976 y las propias Normas de Ajemsa.

### 10.3.- Instalación de red general

La tubería a instalar será de fundición dúctil, revestida interiormente según norma UNE-EN-545. Se unirán mediante junta automática flexible.

Las tuberías descansarán, una vez instalada en la zanja, sobre lecho de arena de diez cm. de espesor, quedando cubiertas del mismo material otros diez cm., contados desde la generatriz superior del tubo.

Los anclajes de las distintas piezas especiales se realizarán con macizos de hormigón, ejecutándose estos de tal forma que queden libres los distintos elementos de fijación de las piezas.

Los hidrantes a instalar serán del tipo enterrado y de acuerdo con el modelo aprobado por el Consorcio de Bomberos de la Provincia de Cádiz y a las distancias de acuerdo con la normativa vigente.

En todos los tramos de tuberías de 200 mm. y superiores, será necesaria la instalación de desagües y ventosas en los puntos donde termine el perfil longitudinal.

La red para riego debe ser totalmente independiente de la red general de distribución de agua, debiendo tener en su origen un contador a efecto del control de este consumo.

Se proyectará una red de riego totalmente independiente de la general de distribución, para dar servicios a espacios libres de uso público y calles. Se preverá la disposición de pozos para el abastecimiento de la red de riego.

En la documentación gráfica queda reflejado el esquema de trazado de la red que será completado y detallado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que a tal efecto se redacte.

### 11.- Red de energía eléctrica

Para el suministro de energía eléctrica al ámbito, además de los centros de transformación existentes, se distribuirán nuevos centros convenientemente en el PERI, según las necesidades y previsiones de la compañía suministradora.

La línea de media tensión que los alimente será subterránea con aislamiento termoestable. Los centros de transformación se alojarán en casetas, previstas para la instalación de dos aparatos transformadores de hasta 630 Kva.

Estos centros de transformación quedarán integrados estéticamente y funcionalmente en el interior de las parcelas, de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora y el PGOU.

El cálculo de la red de suministro de energía se realizará en base a satisfacer una demanda previsible de 9.750 KiloWattios/vvda.

El suministro de baja tensión se efectuará mediante circuito eléctrico de AI enterrado colocado en tubo de P.V.C., canalizado bajo el acerado. Las acometidas y módulos de contadores, en relación con la edificación, se colocarán en fachada, de acuerdo con la Normativa aplicable vigente.

Dado el importante incremento de potencia para todo el ámbito por el número de viviendas prebisto, el viario a realizar, las zonas verdes y los equipamientos, se prevé que sea necesario conectar la red eléctrica de Cuartillos con una subestación eléctrica o un punto de conexión exterior a determinar por Endesa.

### 12.- Alumbrado público

El alumbrado público se resolverá mediante circuito enterrado en cable de cobre dentro de tuberías de P.V.C. con sus complementos necesarios, arquetas de registro, cuadros de alumbrado, etc.

Las luminarias se resolverán mediante columnas de diferente altura en función de la latitud de la vía donde se ubiquen. Serán estancas con reflector de aluminio anodizado y lámparas de 250 W. de vapor de mercurio o de sodio. Se preverá red equipotencial de toma de tierra.

Las áreas destinadas a parques y jardines públicos llevarán su propio alumbrado en relación con el diseño de éstas. El cálculo de iluminación y de circuitos se hará de acuerdo con la normativa actual del Excmo. Ayuntamiento de Jerez y el REBT.

### 13.- Red de telefonía

El trazado de la red de telefonía se realizará mediante canalización. Consistirá en tubería ligera de P.V.C. de 110 mm. de diámetro, incluyendo guías de alambre galvanizado y envoltura de hormigón en masa H-125.

Se garantizará que todas las acometidas sean subterráneas para cada una de las edificaciones resultantes. El tendido de la red se realizará bajo el acerado. En cada parcela se ejecutará una arqueta de conexión.

**14.- Estructura urbana. Zonificación. Ordenación general**

A partir de lo dispuesto en el Plan General para el ámbito, los parámetros generales son los siguientes:

Superficie del ámbito (Sup): 459.739 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad total del ámbito: 114.934,88 m<sup>2</sup> = Sup x 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Nº Máximo de Viviendas: 735 viv = Sup x 16 Viv/ H<sup>a</sup>

Como ya hemos adelantado anteriormente, las manzanas resultantes se deben a la configuración de los caminos existentes. También es necesaria la creación de nuevos viarios.

Se ha procurado que no haya afecciones a las edificaciones existentes a la fecha de aprobación del Plan General, tan sólo existen afecciones a algunos cerramientos. En todo caso, tanto la forma de las manzanas como el tamaño de las calles actuales están condicionados por estas edificaciones preexistentes.

En terrenos libres de edificaciones provenientes de Vía Pecuaria, y que son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se han delimitado manzanas edificables cuyo destino es VPO, equipamientos y zonas verdes. También está prevista una manzana para comercial terciario.

Los nuevos viales adecúan su sección a los mínimos exigidos en el PGOU. Es en ellos donde pueden situarse la mayoría de los aparcamientos, dado que las antiguas calles, estrechas, apenas lo permiten. Están previstos unos 1.260 aparcamientos en todo el ámbito, suficientes para las viviendas previstas. Los aparcamientos para personas con movilidad reducida se distribuirán homogéneamente, cubriendo todas las zonas.

Para el estudio y desarrollo de las manzanas, se divide el ámbito en cuatro subzonas generales: W (oeste), X y Y (centrales), y Z (este). La separación en estas cuatro zonas es meramente a efectos de ordenación, y no se corresponde con la división en tres áreas especificada en el apartado 6.- (Desarrollo del Plan General), en el que se detalla el diferente nivel de urbanización y, sobre todo, la propiedad del suelo (parcelas registrales correspondientes a la antigua Cooperativa y terrenos pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía provenientes de la reciente desafectación de la Vía Pecuaria).

Las manzanas en que se encuentran las viviendas existentes las denominamos Manzanas de Viviendas Unifamiliares Aisladas y Pareadas. Se han contabilizado 315 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 53 nuevas viviendas aisladas. El tamaño medio de la parcela para estas viviendas es de 636 m<sup>2</sup>.

En las nuevas manzanas edificables, a pesar de las limitaciones de espacio existente, se ha procurado disponer de espacios libres, equipamientos y manzanas para VPO en todo el ámbito. Al haber más espacio disponible, es en la zona Z donde hay un mayor número de estas manzanas.

**DISTRIBUCION DE USOS**

La distribución de usos en cada una de las parcelas o manzanas resultantes, se refleja en los cuadros atendiendo a las cuatro zonas que se han diferenciado: W, X, Y y Z.

El uso de Vivienda se ha separado en dos tipos:

- Unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en la que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante). En cada una de estas manzanas, además de las viviendas existentes, se calcula cuántas nuevas viviendas con esta tipología podrían caber, así como la parcela media.

- Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse. Hay dos manzanas (Z11 y Z13), que se dedican específicamente a Vivienda Colectiva, aumentándose en ella el número de viviendas.

A cada vivienda de nueva creación de tipología D2 se le asigna una edificabilidad de 90 m<sup>2</sup>. Restando de la edificabilidad máxima del ámbito la de estas viviendas y la de la manzana de uso terciario, obtendremos la edificabilidad total de viviendas UF A. Como sabemos el nº máximo de viviendas de esta tipología, obtenemos la edificabilidad media, tanto en número de m<sup>2</sup> por edificación (218,02 m<sup>2</sup>) como en densidad edificatoria media m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según la parcela asociada a la edificación (0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La asignación concreta de edificabilidad a cada vivienda o edificación se llevará a cabo en la reparcelación, a partir de estos parámetros de referencia. Según las Fichas Individualizadas de Edificaciones presentes en este Plan Especial, la inmensa mayoría de las edificaciones preexistentes tienen una edificabilidad inferior a la media, con lo que la edificabilidad asignada podrá acercarse sensiblemente a la edificabilidad media. A efectos de cuantificación de parámetros, todas las edificaciones existentes se asimilan a viviendas unifamiliares aisladas, dado que es el uso predominante. La compatibilidad de usos está regulada en Ordenanzas y en el PGOU.

También se especifican las parcelas de Espacios Libres o Zonas Verdes (ZV) y las de Equipamiento (EQ). En el caso de la Zona Z, Existe una manzana dedicada a uso Comercial terciario (COM), marcada con tipología G4 y II plantas.

Atendiendo a lo dispuesto en el art. 56 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, se refleja en el plano de Ordenación General la Línea Límite de Edificación. En los tramos urbanos las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinan la extensión de la zona de no edificación; en el caso de Cuartillos, es el Plan Especial el que define la línea y no el Plan General, al tratarse de un Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida y no encontrarse esta línea límite definida en el planeamiento general. Por ello, el presente documento, atendiendo a la fuerte carga de preexistencia de numerosas viviendas construidas que se pretenden regularizar y consolidar, ha determinado fijar las líneas límites de edificación tanto en la carretera Autonómica de Jerez a San José del valle, A-2003, como en la carretera provincial CA-3111 (Carretera Cuartillos-San Isidro), por la alineación exterior de las manzanas edificables que se establecen.

## MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

## ZONA W

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1	UF A	2	2	4	3.457,86	864,47	872,10
2	UF A	5	5	10	8.545,50	854,55	2180,24
3	UF A	7	6	13	6.803,67	523,36	2.834,31
4	UF A	1	1	2	3.433,23	1.716,62	436,05
5.1	ZV				2.748,71		
5.2	EQ				2.978,46		
CT1					25,55		
6.1	UF A	2	1	3	3.418,00	1139,33	654,07
6.2	ZV				532,27		
7	UF A	10	5	15	8.033,78	535,59	3.270,36
8	UF A	7	4	11	6.312,75	573,89	2.398,27
9	UF A	2	2	4	1.982,52	495,63	872,10
10	UF A	2		2	924,36	462,18	436,05
11	UF A	5		5	2.069,49	413,90	1.090,12
CT2					27,25		
12	UF A	6		6	4.528,07	754,68	1.308,14
13	UF A	4	1	5	2.994,99	599,00	1.090,12
14	UF A	2	3	5	3.314,37	662,87	1.090,12
15	ZV				2.877,25		
16	UF H y CT		21	21	1.998,04		1.890,00
17	UF H y CT		32	32	3.339,44		2.880,00
18	UF A	3	1	4	3.064,83	766,21	872,10
19.1	UF A	1	1	2	1.096,16	548,08	436,05
19.2	EQ				4.177,44		
CT3					25,54		
20	UF A	5	1	6	3.850,51	641,75	1.308,14
21	UF A	7		7	4.954,28	707,75	1.526,17
22	ZV				1.030,34		
23	ZV				347,56		
Total zona W		71	86	157	88.892,22		27.444,51

UF A: 71 viviendas existentes + 33 viviendas propuestas = 104 viv.  
Edificabilidad 22.674,51 m<sup>2</sup> / Manzanas 68.784,37 m<sup>2</sup>  
Parcela media 661,39 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,02 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 53 viviendas propuestas  
Edificabilidad 4.770,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 5.337,48 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 7.536,13 m<sup>2</sup>      Equipamientos: 7.155,90 m<sup>2</sup>  
Centros de Transf: 78,34 m<sup>2</sup>

## MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

## ZONA X

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1	UF A	21		21	11.903,62	566,84	4.578,51
2	UF A	9		9	7.654,97	850,55	1.962,22
3	UF A	11	1	12	5.354,46	446,21	2.616,29
4	UF A	11	2	13	6.062,51	466,35	2.834,31
5	UF H y CT		23	23	2.179,34		2.070,00
6	UF A	7	1	8	3.993,18	499,15	1.744,19
7	UF A	19		19	14.079,29	741,02	4.142,46
8	UF A	3	1	4	2.801,26	700,32	872,09
9	UF A	5		5	2.632,24	526,45	1.090,12
10	UF A	8	1	9	6.362,85	706,98	1.962,22
11	UF A	18	1	19	14.721,57	774,82	4.142,46
12.1	ZV				4.267,07		
12.2	ZV				1.099,26		
Total zona X		112	30	142	83.111,62		28.014,87

UF A: 112 viviendas existentes + 7 viviendas propuestas = 119 viviendas  
Edificabilidad 25.944,87 m<sup>2</sup> / Manzanas 75.565,95 m<sup>2</sup>  
Parcela media 635,01 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,02 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 23 viviendas propuestas  
Edificabilidad 2.070,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 2.179,34 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 5.366,33 m<sup>2</sup>

MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

ZONA Y

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1.1	UF A	22	1	23	14.561,92	633,13	5.014,56
1.2	ZV				1.010,28		
2	UF A	15	1	16	10.328,00	645,50	3.488,39
CT4					41,96		
3.1	UF A	18	3	21	16.141,47	768,64	4.578,51
3.2	EQ				250,82		
4.1	EQ				7.414,10		
4.2	ZV				2.893,05		
5	EQ				1.789,89		
6	UF H y CT		14	14	1.552,41		1.260,00
7	ZV				8.475,32		
CT5					25,55		
Total zona Y		55	19	74	64.484,77		14.341,45

UF A: 55 viviendas existentes + 5 viviendas propuestas = 60 viv.  
Edificabilidad 13.081,45 m<sup>2</sup> / Manzanas 41.031,39 m<sup>2</sup>  
Parcela media 683,86 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,02 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 14 viviendas propuestas  
Edificabilidad 1.260,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 1.552,41 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 12.569,33 m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 9.382,10 m<sup>2</sup>  
Centros de Transf: 67,51 m<sup>2</sup>

MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

ZONA Z

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1.1	UF A	21		21	12.991,15	618,63	4.578,51
1.2	ZV				3.805,07		
2	UF H y CT		20	20	2.022,95		1.800,00
3	UF H y CT		31	31	2.894,36		2.790,00
4	UF H y CT		35	35	3.302,12		3.150,00
5	UF H y CT		15	15	1.525,14		1.350,00
6	UF H y CT		23	23	2.276,48		2.070,00
7	UF H y CT		33	33	3.201,30		2.970,00
8	ZV				3.423,47		
9	ZV				2.733,87		
10	ZV				4.029,64		
11.1	CT BV		72	72	4.550,45		6.480,00
11.2	ZV				1.574,08		
12	UF A	2		2	1.330,21	665,11	436,05
13	CT BV		48	48	4.280,57		4.320,00
14	EQ				3.617,83		
CT6					27,62		
15	COM				1.672,00		1.672,00
16	UF A	35	4	39	20.051,49	514,14	8.502,94
17	UF A	1		1	555,88	555,88	218,02
CT7					25,55		
18	UF A	13	4	17	11.319,58	665,86	3.706,41
19.1	UF A	5		5	2.233,30	446,66	1.090,12
19.2	ZV				5.242,07		
Total zona Z		77	285	362	98.686,18		45.134,05

UF A: 77 viviendas existentes / 8 viviendas propuestas = 85 viv.  
Edificabilidad 18.532,05 m<sup>2</sup> / Manzanas 48.481,61 m<sup>2</sup>  
Parcela media 570,37 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,02 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 277 viviendas propuestas  
Edificabilidad 24.930,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 24.053,37 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 20.808,20 m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 3.617,83 m<sup>2</sup>  
Terciario – Comercial: 1.672,00 m<sup>2</sup> Parcela / Edificabilidad 1.672,00 m<sup>2</sup>  
Centros de Transform: 53,17 m<sup>2</sup>

**Total Plan Especial Cuartillos:**

Superficie del ámbito: (Sup): 459.739,54 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad total del ámbito: 114.934,88 m<sup>2</sup> = Sup x 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Nº Máximo de Viviendas: 735 viv = Sup x 16 Viv/ H<sup>a</sup>  
 Total manzanas: 335.174,79 m<sup>2</sup>

UF A: 315 viviendas existentes Edificabilidad asignada: 68.677,60 m<sup>2</sup>  
 53 viviendas propuestas Edificabilidad asignada: 11.555,28 m<sup>2</sup>  
 Nº máx UF A: 368 viv Edificabilidad 80.232,88 m<sup>2</sup>  
 Manzanas 233.863,32 m<sup>2</sup> Parcela media 635,50 m<sup>2</sup> Edificabilidad media 218,02 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 367 viviendas propuestas (Todas VPO)  
 - Edificabilidad 33.030,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 33.122,60 m<sup>2</sup>  
 - Edificabilidad mínima para VPO (70%): 23.121 m<sup>2</sup> \*  
 - El restante 30% (9.909 m<sup>2</sup>) podrá dedicarse tanto a VPO como a uso comercial.  
 - En cada manzana, al menos el 75% de la edificabilidad asignada será para VPO, salvo para las manzanas Z 11 y Z 13, donde será al menos el 60%  
 - \* Se corresponde con el 51,86% de la edificabilidad residencial para nuevos crecimientos: 44.585,28 m<sup>2</sup> = 11.555,28 + 33.030

Terciario – Comercial: Parcela 1.672,00 m<sup>2</sup> / Edificabilidad 1.672,00 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 46.089,31 m<sup>2</sup> (Mínimo 45.973,95 m<sup>2</sup>, 10% ámbito PERI)  
 Equipamientos: 20.228,54 m<sup>2</sup> (Mínimo 20.228,54 m<sup>2</sup>, 4,4% ámbito PERI)  
 CT / Infraestructura 199,02 m<sup>2</sup>

En las manzanas con tipología E1-C3 se integran las 315 viviendas existentes, con tipologías asimilables a viviendas unifamiliares aisladas, y se definen algunos vacíos donde se proponen 53 viviendas de nueva creación, donde la tipología admisible y la dispersión de su implantación serían incompatibles con un régimen de protección pública.

El resto de viviendas propuesto (367) en nuevas manzanas edificables sí se destinarán a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, asignándoles tipologías de unifamiliar en hilera o colectivas (D2-F1), compatibles con la implantación de este tipo de viviendas.

Para garantizar la implantación de usos terciarios y flexibilizar las propuestas edificatorias se propone la asignación de una manzana concreta a este uso y la posibilidad de asignar parte de la edificabilidad de cada nueva manzana de VPO a estos usos.

## **TITULO PRIMERO**

### **GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

#### Art. 1 - Preliminares.-

De acuerdo con el artículo 61 del vigente reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CUARTILLOS", tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al Régimen Urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación. De conformidad también con el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía en sus disposiciones generales y particulares.

#### Art. 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el área denominada ARI (OD) - CUARTILLOS, delimitada en el plano correspondiente del PGOU, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

2. Son de obligatorio cumplimiento para toda persona física o jurídica, pública o privada, y en todo su contenido, que podrá ser exigido tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan (artículo 6 Ley 7/02 LOUA).

3. Para lo no previsto a ellas será de aplicación lo articulado en la ley 7/02 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía publicada en el BOJA nº154 de 31 de Diciembre de 2.002 así como los Reglamentos de Planeamiento (aprobados por R.D. 2.159/78 de 23 de junio, B.O.E. 15 y 16 de septiembre), Gestión (aprobado por R.D. 2.187/78 de 23 de junio, B.O.E. 18 de septiembre) que la desarrollan. Igualmente, el Plan General Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación.

#### Art. 3.- Documentación y grado de vinculación

1.- El presente Plan Especial de Reforma Interior, desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General y en el artículo 14 de la Ley 7/02 LOUA y 43 a 64 RP y consta de los siguientes documentos:

- 1) Memoria
- 2) Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
- 3) Estudio económico y financiero
- 4) Plan de etapas
- 5) Planos de información
- 6) Planos de ordenación
- 7) Fichas individualizadas de edificaciones

## **ORDENANZAS**

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerará que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las demás, entendiéndose el P.E.R.I. como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3.- Las determinaciones del P.E.R.I. se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala, si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, si se diesen entre superficies fijas y en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

5.- En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico y a la menor transformación de los usos.

## **TITULO SEGUNDO**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO - CALIFICACIÓN DEL SUELO**

##### **Art. 4.- Régimen urbanístico del suelo**

Será de aplicación el contenido de los artículos 44 a 68 y Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/02 LOUA.

##### **Art. 5.- Calificación del suelo**

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior queda calificado en la forma siguiente:

###### 1.- Residencial

En el uso de Vivienda (residencial) se distinguen dos tipos:

- Unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en las que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

- Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse. Hay dos manzanas (Z11 y Z13), que se dedican específicamente a Vivienda Colectiva, aumentándose en ella el número de viviendas.

###### 2.- Equipamientos y servicios públicos

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación como EQ.

A esta calificación le corresponde los siguientes usos:

- Educativo
- Equipamiento social y comercial
- Equipamiento deportivo

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

###### 3.- Espacios libres

Constituidos por las reservas del suelo que a tal efecto se señalan en el plano de Ordenación. Le corresponden los usos de Parques y jardines y Áreas de juego. Son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

###### 4.- Comercial Terciario

En el caso de la Zona Z, Existe una manzana dedicada a uso Comercial terciario (COM), marcada con tipología G4 y II plantas.

###### 5.- Sistema viario:

Constituido por todas las vías de tráfico rodado y peatonal que se señalan en la documentación gráfica, e incluso las áreas de aparcamientos vinculados a las redes de tráfico.

Todo el sistema viario es de cesión pública y gratuita al dominio público.

Las características de las tipologías mencionadas en este artículo se especifican en el Título de Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas, y en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU (Normas Generales de la Edificación).



## CAPÍTULO SEGUNDO - DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.I.

### Art. 6.- Gestión urbanística

El Plan Especial constituye un solo ámbito de gestión, con tres zonas diferenciadas, en atención a sus características:

Zona 1.- La zona central, de la antigua "Cooperativa de Cuartillos", que consta de 86 parcelas con sus correspondientes edificaciones, escrituradas y registradas desde los años '50.

En esta zona, la urbanización de los viales se encuentra prácticamente completada y consolidada, y las afecciones previstas a las parcelas son mínimas o inexistentes. En este ámbito, al ostentar ya los particulares afectados la titularidad registral de los terrenos, no resulta necesaria la regularización de la titularidad dominical.

Zona 2.- Zonas con casas existentes, de tipología unifamiliar C3/E1, construidas en terrenos propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía (terrenos provenientes de la reciente desafectación de la Vía Pecuaria), con acceso desde calles existentes con distintos grados de urbanización, o a través de carriles sin apenas urbanizar.

Las parcelas resultantes deberán coincidir en gran medida, en los casos en que existan edificaciones, con las divisiones existentes alrededor de las mismas, al menos en la superficie mínima que necesiten las viviendas y demás edificaciones, teniendo siempre en cuenta las afecciones a viario y dotaciones que pudieran existir. En este ámbito los particulares afectados no ostentan la titularidad registral de los terrenos, y por consiguiente resulta necesaria la regularización de la titularidad dominical, debiendo en consecuencia hacer frente al importe de la transmisión de la titularidad que conllevará la correspondiente repercusión de los costes de urbanización.

Zona 3.- Terrenos sin urbanizar y sin edificaciones, sobre los que está previsto abrir calles de nueva creación, generando manzanas sobre las que construir promociones de viviendas de tipología D2 (VPO), equipamientos, zonas verdes y comercio. No existen particulares afectados por ostentar la Administración Autonómica la titularidad registral de los terrenos.

Estas tres zonas se reflejan en el plano denominado "Gestión urbanística". Podrán tomarse en consideración las circunstancias diferenciadoras de cada una de las tres zonas reseñadas, en función del grado de urbanización actualmente existente, en la fase de gestión y ejecución del presente Plan Especial, a fin de que se asegure el cumplimiento del principio de la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de su ejecución urbanística.

### Art. 7.- Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión, ejecución y documentación, a lo establecido en el Art. 2.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. Por su carácter complementario, los Estudios de Detalle que pudieran redactarse en desarrollo del presente Plan Especial, no pueden contener determinaciones propias de Plan Especial ni de Plan General. Su misión será la de completar y adaptar determinaciones gráficas o literarias contenidas en el presente Plan Especial.

3. Ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle: Dentro del Plan Especial se formularán Estudios de Detalle para todas las ordenaciones de interior de manzana que conlleven la apertura de viales privados rodados.

4. Documentación: La documentación mínima será la contenida en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

5. Limitaciones en los fines y objetivos:

- No se podrán establecer alineaciones y rasantes si éstas están definidas en el Plan Especial, ni al adaptar o reajustar éstas, reducir el espacio destinado a viales o, sin reducir éste, disminuir la anchura total definida. No se deberán alterar las alineaciones exteriores definidas por el Plan para la edificación.

Se podrán, sin embargo, establecer alineaciones interiores de manzana que definan viarios o espacios libres privados.

- No podrá modificarse la superficie asignada a los Espacios Libres de Uso y Dominio Público y Equipamientos.

- No podrán alterarse los elementos determinantes o determinaciones fundamentales del presente Plan Especial, tales como edificabilidad total de los terrenos comprendidos en el mismo y que definan los derechos y deberes de la propiedad, la calificación completa en usos pormenorizados ni los sistemas de cualquier índole que formen la estructura del territorio.

- De acuerdo con lo expuesto, al plantear alguna ordenación de volúmenes que puede constituir uno de los objetivos del Estudio de Detalle, no se podrá ocupar con la edificación pública o privada mayor porcentaje de suelo que la establecida en el Plan Especial. No se podrán aumentar las alturas máximas establecidas para cada uso detallado, ni incrementar los volúmenes ni alterar las condiciones de los predios colindantes, en cuanto a visión, soleamiento, etc.

- No se pueden ocasionar perjuicios o alterar las condiciones de los predios colindantes, salvo acuerdo o pacto. Se estima que los colindantes quedan afectados cuando se modifican las características físicas de su territorio, por ejemplo reduciendo su capacidad portante, alterando su morfología, nivel freático, etc.

### Art. 8.- Proyectos de Urbanización

1. Se entiende por Proyecto de Urbanización el documento técnico preciso para llevar a la práctica las obras e infraestructuras contenidas en el presente Plan Especial.

Como tal documento técnico deberá contener, detallar y programar todas aquellas obras y formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos a los redactores del proyecto.

2. Limitaciones: En el Proyecto de Urbanización no podrán cambiarse, sin previa modificación del Plan Especial, las determinaciones esenciales de éste, entendiéndose como éstas:

\* Los usos e intensidades asignadas a todas y cada una de las zonas en que el Plan Especial divide el ámbito.

\* La ubicación, morfología y dimensiones de las zonas en las que el Plan Especial divide el ámbito.

\* Las latitudes asignadas a la Red Viaria, tanto sea ésta de tráfico rodado como peatonal.

El Proyecto de Urbanización podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del Documento Técnico como en el período de ejecución de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Especial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

3. La documentación y garantías de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del PGM.

4. Supresión de Barreras Urbanísticas: El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que se cumpla la normativa sobre Barreras de carácter estatal, autonómico y local en vigor.

5. Se realizarán los correspondientes proyectos de urbanización de los viales y zonas verdes atendiendo al diferente grado de urbanización de las diferentes zonas del Plan Especial, según lo descrito en el art. 6 "Gestión urbanística" de las presentes Ordenanzas.

Además de los proyectos de urbanización mencionados, deberán realizarse los documentos necesarios para garantizar para todo el ámbito las conexiones exteriores y costes adicionales no repercutibles en el módulo por m<sup>2</sup> de vial: Conexión del alcantarillado con la red de depuración de Jerez, mejoras en la red de agua potable, entronque con la red eléctrica principal, etc.

6. Con carácter previo a su aprobación definitiva, el Proyecto de Urbanización deberá contar con informe de la Administración Hidráulica Andaluza; y deberá presentarse ante dicha Administración certificación de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia y suficiencia de las infraestructuras planteadas para atender las nuevas demandas.

7. Sobre la evacuación de pluviales, se deberán localizar exactamente los puntos de entrega y justificar la no afección de las mismas a terceros; para ello será necesario estimar el caudal máximo de evacuación. Los posibles puntos de vertido de aguas pluviales limpias deberán disponer al menos de sistemas de retención de sólidos que eviten la contaminación en su entrega, y deberá contar con la autorización previa de la Administración Hidráulica Andaluza.

8. En las zonas verdes, para las que no se concederán suministros de agua potable desde la red, deberá acreditarse la disponibilidad de los recursos hídricos necesarios (inscripción de derechos de aprovechamientos de menos de 7.000 m<sup>3</sup>/ año o autorización de pozo). Dichas aguas deberán presentar parámetros de calidad adecuados para el riego de zonas ajardinadas según la normativa vigente. Las plantaciones o tapizantes empleados deberán necesitar escasa demanda hídrica.

9. En todos los espacios libres públicos se utilizarán superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

#### Art. 9.- Proyectos de Parcelación

1. Dadas las características de promoción edificatoria que las parcelas edificables de este Plan Especial poseen, se prevé que su desarrollo se realice de forma diferenciada atendiendo a la realidad actual de cada zona.

2. Para las parcelas para viviendas aisladas (E1 y C3), el punto de partida para asignar la edificabilidad y el tamaño, serán la edificabilidad media y la parcela media, consignadas en los cuadros correspondientes.

3. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el PGOU para los proyectos de reparcelación y las parcelaciones. En especial, lo recogido en los artículos 4.2.11 (sobre todo el 4.2.11.5), 2.2.5.14 y 7.2.9, debiendo adecuarse las parcelas resultantes a las tipologías edificatorias que vayan a construirse en ellas.

4. Las parcelas que acojan a las edificaciones existentes, generalmente consideradas con tipología C3, deberán adecuar sus condiciones de parcela y retranqueos a las de la tipología E1 siempre que sea físicamente posible.

5. Se tendrá en cuenta lo indicado en el artículo 7.2.2 de las Normas del PGOU.

Podrán segregarse parcelas para servicios públicos como centros de transformación o casetas de telefonía, aunque su superficie sea muy inferior a la parcela media.

6. Sólo para viviendas existentes, se podrán admitir casos excepcionales de dos viviendas en proindiviso en una misma parcela resultante, cuando sea imposible dotar a una de las viviendas de acceso independiente a vial público. La superficie de la parcela resultante habrá de acercarse en lo posible al doble de la parcela media de la vivienda aislada del PERI, en consonancia con lo dispuesto en el punto 3 de este artículo.

7. Para parcelas con tipología D2 y G4, y para las parcelas de equipamientos, se seguirá lo dispuesto en el Título VII de las Normas del PGOU.

#### Art. 10.- Sistema de actuación

1. De conformidad con lo previsto en el art. 108 de la LOUA y concordantes del Reglamento de gestión urbanística, la ejecución de este Plan Especial se realizará por el Sistema de Compensación. También es una determinación del PGOU para este ámbito

#### Art. 11.- Constitución de la Junta y aprobación de los estatutos y bases de actuación

1. Atendiendo a lo reflejado en el art. 6 de estas Ordenanzas, en la Zona 1 central, para llevar a cabo la gestión y ejecución de la actividad urbanizadora con distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios, estos se constituirán en Junta de Compensación si lo precisan las condiciones de la citada Zona, conforme previene la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los estatutos de la Junta habrán de someterse a la aprobación reglamentaria, al igual que las bases de actuación.

Art. 12.- Objeto y fines: área de actuación

1. La entidad urbanística que ha de constituirse tendrá por objeto la actuación dentro de los límites del área correspondiente.
2. Con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre sus asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar el ámbito correspondiente.
3. A tal fin, se tendrá en consideración la división en zonas según el articulado sobre gestión urbanística del presente Plan Especial.
4. Será igualmente necesaria la redacción del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, todo ello con sujeción a lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
5. Una vez que se encuentre ejecutada la urbanización y esta se reciba por parte de la administración, la Junta de Compensación se transformará en Entidad Urbanística de Conservación si así lo exigen las normativas municipales.

Art. 13.- Conservación de la urbanización

Una vez se cumpla su cometido con la ejecución de los respectivos proyectos de reparcelación y urbanización, se procederá por parte de la administración a la recepción de las obras de urbanización siendo hasta dicho momento conservadas por la Junta de Compensación. Al recibirse la urbanización por parte de la administración estará constituida la Entidad Urbanística de Conservación siendo esta la encargada del mantenimiento de aquellas partes de la urbanización que regulen las Ordenanzas Municipales a tal efecto.

**TITULO TERCERO**

**NORMAS DE EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO PRIMERO - CONDICIONES TÉCNICAS**

Art. 14.- Obras de edificación

1. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas o manzanas del P.E.R.I. donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure, en las condiciones legalmente previstas, la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.
2. Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes podrán ser edificables con las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas (artículo 9 y en el presente artículo, entre otros). Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

3. La documentación y condiciones responderán a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.- Respecto a las consideraciones concretas sobre edificios o partes de ellos fuera de ordenación se estará a lo establecido en el artículo 1.1.12 de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez. Se incluirán en este régimen aquellas edificaciones e instalaciones que no cumplan con lo establecido en las normas definidas por el presente PERI.

5.- En el tratamiento de los espacios libres de parcela se utilizarán superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

**CAPÍTULO SEGUNDO - CONDICIONES COMUNES PARA LAS EDIFICACIONES**

Art. 15 - Alcance y contenido de este Capítulo.-

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones comunes para todas las edificaciones del Plan Especial, referentes a:

- Sección 1. Condiciones de uso
- Sección 2. Condiciones de edificación y volumen
- Sección 3. Condiciones de la red viaria y aparcamiento
- Sección 4. Condiciones estéticas y de composición

Sección 1: Condiciones Generales de Uso

Art. 16 – Usos y calificación.-

En correspondencia con la calificación del suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior (art. 5 de las presentes Ordenanzas), los usos considerados son los siguientes:

1.- Residencial

En el uso de Vivienda (residencial) se distinguen dos tipos:

- Unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en las que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

- Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse. Hay dos manzanas (Z11 y Z13), que se dedican específicamente a Vivienda Colectiva, aumentándose en ella el número de viviendas.

A efectos de cuantificación de parámetros, todas las edificaciones existentes se asimilan a viviendas unifamiliares aisladas, dado que es el uso predominante en esa zona. La compatibilidad de usos está regulada en Ordenanzas y en el PGOU.

## 2.- Equipamientos y servicios públicos

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación como EQ.

A esta calificación le corresponde los siguientes usos:

- Educativo
- Equipamiento social y comercial
- Equipamiento deportivo

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

## 3.- Espacios libres

Constituidos por las reservas del suelo que a tal efecto se señalan en el plano de Ordenación, corresponden los siguientes usos:

- Parques y jardines y áreas de juego. Son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación.

## 4.- Comercial Terciario

En el caso de la Zona Z, existe una manzana dedicada a uso Comercial terciario (COM), marcada con tipología G4 y II plantas. El retranqueo y la ocupación serán libres.

Se permitirán todos los usos reflejados en el capítulo quinto del Título VI de las Normas del PGOU (Uso terciario – Uso global d). Se considerarán las condiciones de los establecimientos y las limitaciones en cuanto a localización y compatibilización de usos que se establecen en dicho capítulo. Será compatible en esta manzana el uso de equipamiento comunitario.

## 5.- Sistema viario:

Constituidos por todas las vías de tráfico rodado y peatonal que se señalan en la documentación gráfica, e incluso las áreas de aparcamientos vinculados a las redes de tráfico.

Todo el sistema viario es de cesión pública y gratuita al dominio público.

Las características de las tipologías mencionadas en este artículo se especifican en el Título de Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas.

## Art. 17 – Usos principales y usos compatibles.-

Se estará a lo dispuesto en el Título VI de las Normas del Plan General (Condiciones Generales de los Usos).

Las naves existentes y los edificios y usos que no puedan ser compatibles con las viviendas unifamiliares aisladas, se considerarán fuera de ordenación.

### Sección 2: Condiciones Generales de la Edificación

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

#### Art. 18. Condiciones de parcela.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes, para las que se ha aplicado alguna de las excepciones del art. 9 de estas Ordenanzas, podrán ser edificables con las condiciones establecidas en dicho artículo. Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

#### Art. 19. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes, para las que se ha aplicado alguna de las excepciones del art. 9 de estas Ordenanzas, podrán ser edificables con las condiciones establecidas en dicho artículo. Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

#### Art. 20. Condiciones de Morfología y Tipología.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

#### Art. 21. Condiciones de estética.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

#### Art. 22. Condiciones de calidad e higiene.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 23. Condiciones de dotaciones y servicios.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 24. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Octavo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 25 Condiciones ambientales.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Noveno del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Sección 3 - Condiciones de Circulación y Aparcamiento:

Art. 26 - Número de Plazas de Aparcamiento.-

El número de plazas de aparcamientos totales exigidas para el Plan Especial, cumplirá con la proporción mínima del Reglamento de Planeamiento y Plan General. En relación a las plazas de aparcamientos exigible dentro de las parcelas se estará a lo establecido por el PGOU para cada tipología a implantar.

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES

Art. 27 – Vivienda Unifamiliar aislada y pareada (UF A):

Se corresponde con las manzanas en las que hay edificaciones existentes, en su mayoría viviendas, y están marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

Se han contabilizado 315 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque también hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 53 nuevas viviendas aisladas. El tamaño medio de la parcela resultante tras la ordenación de las viviendas de esta tipología es de 636 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad media para estas viviendas es de 218,02 m<sup>2</sup>. La densidad edificatoria media según la parcela asociada a la edificación es de 0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 9 de las presentes Ordenanzas para la asignación de edificabilidades, tamaño y forma de las parcelas, y excepciones a los parámetros de las tipologías.

La tipología de referencia para nuevas viviendas y para las ampliaciones de las existentes es E1, “Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada”, con las condiciones reflejadas en el Título VII de las Normas del Plan General, salvo la edificabilidad, que será la asignada por el Plan Especial.

En cuanto a las viviendas existentes, la tipología de referencia también será E1 con la edificabilidad asignada por el Plan Especial.

En las manzanas en que, además de figurar E1 como tipología a asignar, también figura C3, existen viviendas construidas compartiendo medianera con la vivienda de otra parcela colindante. En estos casos, C3 no hace sino reconocer esa situación, procurando la flexibilización de los parámetros para las viviendas existentes, según lo dispuesto en el art. 9 de estas Ordenanzas.

- Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes. Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese lindero la edificación esté retranqueada. Por tanto, si las condiciones de las edificaciones colindantes lo exigen, podrán hacerse viviendas pareadas o aisladas para evitar medianeras vistas, sin exigirse en este caso el cumplimiento de parcela mínima o frente mínimo de las condiciones de estas dos tipologías.

Art. 28 – Vivienda Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT)

Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. Hay dos manzanas (Z11 y Z13), que se dedican específicamente a Vivienda Colectiva, con una mayor densidad de viviendas.

La tipología de referencia es D2, “Residencial Unifamiliar en Hilera – Pedanías y Barriadas Rurales”, con las condiciones reflejadas en el Título VII de las Normas del Plan General, salvo la edificabilidad, que será la asignada por el Plan Especial. En este caso, se asignan 90 m<sup>2</sup> de edificabilidad por vivienda. La subparcela media por vivienda es igual o ligeramente superior a 90 m<sup>2</sup>, salvo en las dos manzanas dedicadas a Vivienda Colectiva, que es menor al asignársele un mayor número de viviendas.

Art. 28 bis – Actividad económica

Se corresponde con la manzana Z-15, dedicada a Uso Terciario. Está marcada con tipología G4 y II plantas. El retranqueo y la ocupación serán libres. La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>. La edificabilidad designada se corresponde con 1 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela.

## **TITULO CUARTO**

### **ESTRUCTURA URBANA. ZONIFICACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL**

#### **Art. 29 – Estructura urbana. Zonificación. Ordenación General**

A partir de lo dispuesto en el Plan General para el ámbito, los parámetros generales son los siguientes:

Superficie del ámbito (Sup):	459.739 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total del ámbito:	114.934,88 m <sup>2</sup> = Sup x 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Nº Máximo de Viviendas:	735 viv = Sup x 16 Viv/ H <sup>a</sup>

Los nuevos viales adecúan su sección a los mínimos exigidos en el PGOU. Es en ellos donde pueden situarse la mayoría de los aparcamientos. Están previstos unos 1.260 aparcamientos en todo el ámbito, suficientes para las viviendas previstas. Los aparcamientos para personas con movilidad reducida se distribuirán homogéneamente, cubriendo todas las zonas.

La distribución de usos en cada una de las parcelas o manzanas resultantes, se refleja en los cuadros atendiendo a las cuatro zonas que se han diferenciado: W, X, Y y Z.

El uso de Vivienda se ha separado en dos tipos:

- Unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en la que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

En cada una de estas manzanas, además de las viviendas existentes, se calcula cuántas nuevas viviendas con esta tipología podrían caber, así como la parcela media.

- Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse. Hay dos manzanas (Z11 y Z13), que se dedican específicamente a Vivienda Colectiva, aumentándose en ella el número de viviendas.

También se especifican las parcelas de Espacios Libres o Zonas Verdes (ZV) y las de Equipamiento (EQ). En el caso de la Zona Z, Existe una manzana dedicada a uso Comercial terciario (COM), marcada con tipología G4 y II plantas.

A cada vivienda de nueva creación de tipología D2 se le asigna una edificabilidad de 90 m<sup>2</sup>.

Restando de la edificabilidad máxima del ámbito la de estas viviendas y la de la manzana de uso terciario, obtendremos la edificabilidad total de viviendas UF A. Como sabemos el nº máximo de viviendas de esta tipología, obtenemos la edificabilidad media, tanto en número de m<sup>2</sup> por edificación (218,02 m<sup>2</sup>) como en densidad edificatoria media m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según la parcela asociada a la edificación (0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La asignación concreta de edificabilidad a cada vivienda o edificación se concretará en la reparcelación, a partir de estos parámetros de referencia. Según las Fichas Individualizadas de

Edificaciones presentes en este Plan Especial, la inmensa mayoría de las edificaciones preexistentes tienen una edificabilidad inferior a la media.

A efectos de cuantificación de parámetros, todas las edificaciones existentes se asimilan a viviendas unifamiliares aisladas, dado que es el uso predominante. La compatibilidad de usos está regulada en Ordenanzas y en el PGOU.

MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

ZONA W

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1	UF A	2	2	4	3.457,86	864,47	872,10
2	UF A	5	5	10	8.545,50	854,55	2180,24
3	UF A	7	6	13	6.803,67	523,36	2.834,31
4	UF A	1	1	2	3.433,23	1.716,62	436,05
5.1	ZV				2.748,71		
5.2	EQ				2.978,46		
CT1					25,55		
6.1	UF A	2	1	3	3.418,00	1139,33	654,07
6.2	ZV				532,27		
7	UF A	10	5	15	8.033,78	535,59	3.270,36
8	UF A	7	4	11	6.312,75	573,89	2.398,27
9	UF A	2	2	4	1.982,52	495,63	872,10
10	UF A	2		2	924,36	462,18	436,05
11	UF A	5		5	2.069,49	413,90	1.090,12
CT2					27,25		
12	UF A	6		6	4.528,07	754,68	1.308,14
13	UF A	4	1	5	2.994,99	599,00	1.090,12
14	UF A	2	3	5	3.314,37	662,87	1.090,12
15	ZV				2.877,25		
16	UF H y CT		21	21	1.998,04		1.890,00
17	UF H y CT		32	32	3.339,44		2.880,00
18	UF A	3	1	4	3.064,83	766,21	872,10
19.1	UF A	1	1	2	1.096,16	548,08	436,05
19.2	EQ				4.177,44		
CT3					25,54		
20	UF A	5	1	6	3.850,51	641,75	1.308,14
21	UF A	7		7	4.954,28	707,75	1.526,17
22	ZV				1.030,34		
23	ZV				347,56		
Total zona W		71	86	157	88.892,22		27.444,51

UF A: 71 viviendas existentes + 33 viviendas propuestas = 104 viv.  
Edificabilidad 22.674,51 m<sup>2</sup> / Manzanas 68.784,37 m<sup>2</sup>  
Parcela media 661,39 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,02 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 53 viviendas propuestas  
Edificabilidad 4.770,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 5.337,48 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 7.536,13 m<sup>2</sup>      Equipamientos: 7.155,90 m<sup>2</sup>  
Centros de Transf: 78,34 m<sup>2</sup>

MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

ZONA X

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1	UF A	21		21	11.903,62	566,84	4.578,51
2	UF A	9		9	7.654,97	850,55	1.962,22
3	UF A	11	1	12	5.354,46	446,21	2.616,29
4	UF A	11	2	13	6.062,51	466,35	2.834,31
5	UF H y CT		23	23	2.179,34		2.070,00
6	UF A	7	1	8	3.993,18	499,15	1.744,19
7	UF A	19		19	14.079,29	741,02	4.142,46
8	UF A	3	1	4	2.801,26	700,32	872,09
9	UF A	5		5	2.632,24	526,45	1.090,12
10	UF A	8	1	9	6.362,85	706,98	1.962,22
11	UF A	18	1	19	14.721,57	774,82	4.142,46
12.1	ZV				4.267,07		
12.2	ZV				1.099,26		
Total zona X		112	30	142	83.111,62		28.014,87

UF A: 112 viviendas existentes + 7 viviendas propuestas = 119 viviendas  
Edificabilidad 25.944,87 m<sup>2</sup> / Manzanas 75.565,95 m<sup>2</sup>  
Parcela media 635,01 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,02 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 23 viviendas propuestas  
Edificabilidad 2.070,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 2.179,34 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 5.366,33 m<sup>2</sup>

MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

ZONA Y

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1.1	UF A	22	1	23	14.561,92	633,13	5.014,56
1.2	ZV				1.010,28		
2	UF A	15	1	16	10.328,00	645,50	3.488,39
CT4					41,96		
3.1	UF A	18	3	21	16.141,47	768,64	4.578,51
3.2	EQ				250,82		
4.1	EQ				7.414,10		
4.2	ZV				2.893,05		
5	EQ				1.789,89		
6	UF H y CT		14	14	1.552,41		1.260,00
7	ZV				8.475,32		
CT5					25,55		
Total zona Y		55	19	74	64.484,77		14.341,45

UF A: 55 viviendas existentes + 5 viviendas propuestas = 60 viv.  
Edificabilidad 13.081,45 m<sup>2</sup> / Manzanas 41.031,39 m<sup>2</sup>  
Parcela media 683,86 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,02 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 14 viviendas propuestas  
Edificabilidad 1.260,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 1.552,41 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 12.569,33 m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 9.382,10 m<sup>2</sup>  
Centros de Transf: 67,51 m<sup>2</sup>

MANZANAS: USOS Y SUPERFICIES

ZONA Z

Manzana	Uso	Viv Exist	Viv Prop	Viv Tot	Superficie Manzana m <sup>2</sup>	Parcela media m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
1.1	UF A	21		21	12.991,15	618,63	4.578,51
1.2	ZV				3.805,07		
2	UF H y CT		20	20	2.022,95		1.800,00
3	UF H y CT		31	31	2.894,36		2.790,00
4	UF H y CT		35	35	3.302,12		3.150,00
5	UF H y CT		15	15	1.525,14		1.350,00
6	UF H y CT		23	23	2.276,48		2.070,00
7	UF H y CT		33	33	3.201,30		2.970,00
8	ZV				3.423,47		
9	ZV				2.733,87		
10	ZV				4.029,64		
11.1	CT BV		72	72	4.550,45		6.480,00
11.2	ZV				1.574,08		
12	UF A	2		2	1.330,21	665,11	436,05
13	CT BV		48	48	4.280,57		4.320,00
14	EQ				3.617,83		
CT6					27,62		
15	COM				1.672,00		1.672,00
16	UF A	35	4	39	20.051,49	514,14	8.502,94
17	UF A	1		1	555,88	555,88	218,02
CT7					25,55		
18	UF A	13	4	17	11.319,58	665,86	3.706,41
19.1	UF A	5		5	2.233,30	446,66	1.090,12
19.2	ZV				5.242,07		
Total zona Z		77	285	362	98.686,18		45.134,05

UF A: 77 viviendas existentes / 8 viviendas propuestas = 85 viv.  
Edificabilidad 18.532,05 m<sup>2</sup> / Manzanas 48.481,61 m<sup>2</sup>  
Parcela media 570,37 m<sup>2</sup>. Edificabilidad media 218,02 m<sup>2</sup>

UF H / CT: 277 viviendas propuestas  
Edificabilidad 24.930,00 m<sup>2</sup> / Manzanas 24.053,37 m<sup>2</sup>

Espacios Libres: 20.808,20 m<sup>2</sup>  
Equipamientos: 3.617,83 m<sup>2</sup>  
Terciario – Comercial: 1.672,00 m<sup>2</sup> Parcela / Edificabilidad 1.672,00 m<sup>2</sup>  
Centros de Transform: 53,17 m<sup>2</sup>



**Total Plan Especial Cuartillos:**

Superficie del ámbito:	(Sup): 459.739,54 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total del ámbito:	114.934,88 m <sup>2</sup> = Sup x 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Nº Máximo de Viviendas:	735 viv = Sup x 16 Viv/ H <sup>a</sup>
Total manzanas:	335.174,79 m <sup>2</sup>
UF A: 315 viviendas existentes	Edificabilidad asignada: 68.677,60 m <sup>2</sup>
53 viviendas propuestas	Edificabilidad asignada: 11.555,28 m <sup>2</sup>
Nº máx UF A: 368 viv	Edificabilidad 80.232,88 m <sup>2</sup>
Manzanas 233.863,32 m <sup>2</sup>	Parcela media 635,50 m <sup>2</sup> Edificabilidad media 218,02 m <sup>2</sup>
UF H / CT: 367 viviendas propuestas (Todas VPO)	
- Edificabilidad	33.030,00 m <sup>2</sup> / Manzanas 33.122,60 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad mínima para VPO (70%):	23.121 m <sup>2</sup> *
- El restante 30% (9.909 m <sup>2</sup> )	podrá dedicarse tanto a VPO como a uso comercial.
- En cada manzana, al menos el 75%	de la edificabilidad asignada será para VPO,
salvo para las manzanas Z 11 y Z 13,	donde será al menos el 60%
- * Se corresponde con el 51,86%	de la edificabilidad residencial para
nuevos crecimientos:	44.585,28 m <sup>2</sup> = 11.555,28 + 33.030
Terciario – Comercial:	Parcela 1.672,00 m <sup>2</sup> / Edificabilidad 1.672,00 m <sup>2</sup>
Espacios Libres:	46.089,31 m <sup>2</sup> (Mínimo 45.973,95 m <sup>2</sup> , 10% ámbito PERI)
Equipamientos:	20.228,54 m <sup>2</sup> (Mínimo 20.228,54 m <sup>2</sup> , 4,4% ámbito PERI)
CT / Infraestructura	199,02 m <sup>2</sup>

En las manzanas con tipología E1-C3 se integran las 315 viviendas existentes, con tipologías asimilables a viviendas unifamiliares aisladas, y se definen algunos vacíos donde se proponen 53 viviendas de nueva creación, donde la tipología admisible y la dispersión de su implantación serían incompatibles con un régimen de protección pública.

El resto de viviendas propuesto (367) en nuevas manzanas edificables sí se destinarán a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, asignándoles tipologías de unifamiliar en hilera o colectivas (D2-F1), compatibles con la implantación de este tipo de viviendas.

Para garantizar la implantación de usos terciarios y flexibilizar las propuestas edificatorias se propone la asignación de una manzana concreta a este uso y la posibilidad de asignar parte de la edificabilidad de cada nueva manzana de VPO a estos usos.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL**

**EXPEDIENTES DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA EN TRÁMITE**

Los procedimientos sancionadores que se encuentren en tramitación, respecto de actuaciones llevadas a cabo dentro del ámbito del presente Plan Especial, continuarán su tramitación hasta su finalización, con la imposición de las sanciones que en su caso correspondan.

Los procedimientos de restauración de la realidad física alterada que se encuentren igualmente en tramitación, quedarán suspendidos hasta la aprobación definitiva del Plan Especial, al objeto de que pueda constatarse si las construcciones, edificaciones o instalaciones objeto de los mismos, resultan compatibles o incompatibles con la ordenación pormenorizada, y consecuentemente deben resultar demolidas, o por el contrario cabe su legalización; en este último caso los interesados deberán solicitar la correspondiente licencia municipal a efectos de la legalización de las mismas, dentro del plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento que el Ayuntamiento realizará a esos efectos.

Jerez de la Frontera Diciembre de 2012

Los arquitectos



## PREVISIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

El presente apartado se ha realizado siguiendo un método para la evaluación previa del coste de las obras de urbanización estimativo, de tipo analítico-estadístico que permite prever dicho coste, obtenido a partir del estudio y el tratamiento de una muestra estadística de las obras de urbanización realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez y del análisis de los principales conceptos que han considerado el coste de cada una de ellas.

### 3.1- COSTE DE LOS VIALES

Después del análisis de los diferentes parámetros a los que se podrían referir el coste total de las obras, se ha llegado a la conclusión de que el módulo más representativo y de más fácil aplicación es aquel que refiere el coste total a la superficie de la vialidad (coste por metro cuadrado de vial). El método se basa en la búsqueda de módulos de repercusión del coste total de las obras de urbanización referidos a conceptos de medida fácil, en función de la Superficie de los Viales. También se tiene en cuenta el estado actual de la urbanización.

Ahora bien, es evidente que en las obras de urbanización existen otros elementos característicos que no tienen ninguna relación con la superficie de vialidad. Estos componentes son los que llamaremos *condiciones no repercutibles en el módulo*.

A partir de las obras aludidas se ha obtenido la muestra de costes repercutibles. Dividiendo éstos por la superficie de vialidad de cada obra se obtiene un listado de valores (valor de repercusión, o coste por m<sup>2</sup>), siendo este listado la base principal para deducir la fórmula básica del método.

## ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

### **3.1.1.- SUPERFICIE DE VIALES DEL PLAN ESPECIAL**

La superficie de viales del PERI "Cuartillos" es  $S_{viales}: 124.564,75 \text{ m}^2$

A partir del plano en el que se refleja el Estado Actual de Urbanización, reflejamos las superficies de los viales según su estado

Carreteras actuales:	11.243,14 m <sup>2</sup>
Urbanización completa:	16.932,99 m <sup>2</sup>
Urbanización incompleta o deficiente:	16.365,64 m <sup>2</sup>
Zona de paso comunitario sin urbanizar:	31.656,23 m <sup>2</sup>
Calles de nueva creación:	48.366,75 m <sup>2</sup>

### 3.1.2.- CALCULO DEL FACTOR DE REPERCUSION

El coste de urbanización por m<sup>2</sup> de una nueva calle, se estima en unos 80 € (sin I.V.A.). Este será también el coste para las zonas de paso comunitario sin urbanizar, ya que las obras son las mismas que para las calles nuevas.

Para las calles con urbanización incompleta o deficiente, el factor de repercusión será de 48 €/m<sup>2</sup>. Este parámetro será también el que se aplique a las carreteras actuales, dado que habrá que dotarlas de alcantarillado, imbornales, reasfaltado, etc.

Para las calles que denominamos de "urbanización completa", se estima un coste de 10 €/m<sup>2</sup>, ya que hay que adecuar determinados servicios a los estándares de lo que será suelo urbano consolidado: Eliminar el cableado aéreo, etc.

Pasaremos por tanto a analizar cada uno de los capítulos, divididos a su vez en distintos aspectos que, sumados, nos darán el factor de repercusión a aplicar:

### 3.1.3.- COSTES DE URBANIZACIÓN POR LA SUPERFICIE DE VIALES

Aplicando el factor de repercusión a cada uno de las superficies de viales correspondientes, obtenemos el siguiente coste de urbanización:

Carreteras actuales:	11.243,14 m <sup>2</sup> x 10 €/m <sup>2</sup> =	112.431 €
Urbanización completa:	16.932,99 m <sup>2</sup> x 10 €/m <sup>2</sup> =	169.330 €
Urbanización incompleta o deficiente:	16.365,64 m <sup>2</sup> x 48 €/m <sup>2</sup> =	785.551 €
Zona de paso comunitario sin urbanizar:	31.656,23 m <sup>2</sup> x 80 €/m <sup>2</sup> =	2.532.498 €
Calles de nueva creación:	48.366,75 m <sup>2</sup> x 80 €/m <sup>2</sup> =	3.869.340 €

Coste total de la urbanización de los viales:

Suma de los 5 parciales: 7.469.150 € + IVA (21%) = 9.037.671 €

### 3.2.- COSTES ADICIONALES MOTIVADOS POR LOS CONDICIONANTES NO REPERCUTIBLES EN EL MODULO POR METRO CUADRADO DE VIAL

En este apartado se desarrollan y definen los costes derivados de la existencia de los condicionantes no repercutibles en el módulo de superficie vial. Estos condicionantes se han agrupado en cuatro apartados con el siguiente contenido:

#### 1.- Conexión del alcantarillado con la red de depuración de Jerez.

Se valora el coste de una tubería de PVC de 600 mm con una longitud de 6.000 ml, recubrimiento medio de 1.50 mts y pozos cada 50 mts.

Esta red es para las fecales hasta su conexión con Estrella del Marqués sin contar con los posibles bombeos que fueran o no necesarios y que se analizarán en el proyecto de urbanización.

Movimiento de Tierras:		131.653 €
Redes y pozos:	- Arena en fondo de zanja	15.612 €

- Tubería PVC 600 mm	627.780 €
- 120 pozos de registro	160.804 €

Transporte de tierras de excavación a vertedero 7.105 €

Coste total de la conexión con la red de depuración 942.954 €

#### 2.- Mejoras en la red de agua potable.

La actual red de agua potable de Cuartillos carece en la actualidad de garantías para suministrar tanto caudal como presión suficientes a las viviendas allí existentes. Es precisa, pues, la construcción de un nuevo depósito suficientemente grande y con sistema de presurización para garantizar el suministro a todo el ámbito del Plan Especial de Cuartillos.

La situación preferente de este depósito será al este del ámbito del Plan Especial. Habrá que hacer una red de conexión entre este nuevo depósito y el sistema de suministro de agua potable a la zona, así como con las redes existentes y las redes futuras de agua potable del citado ámbito.

Coste de las mejoras en la red de agua potable 495.500 €

#### 3.- Entronque con la red eléctrica principal:

En la actualidad existen varios Centros de Transformación en Cuartillos, dando servicio a las viviendas y equipamientos allí existentes. Dado el incremento de potencia por las futuras nuevas viviendas, el viario a realizar, las zonas verdes y los equipamientos, se prevé que sea necesario conectar la red eléctrica de Cuartillos con una subestación eléctrica o un punto de conexión exterior a determinar por Endesa.

Al no tener en la actualidad esos datos, se estima que el coste de la citada conexión sería de:

Conexión eléctrica 480.500 €

#### 4.- Servicios afectados:

Se incluyen en este apartado otros costes no incluidos en las partidas anteriores. Se refieren a las mejoras necesarias proveniente de las incidencias en otros servicios: Redes eléctricas, cauces de arroyos, redes existentes de saneamiento y de abastecimiento, etc.

En nuestro caso, atraviesan el ámbito de Cuartillos por su parte oeste tanto la arteria principal de la Zona Gaditana (C, H, G, 1300) y la antigua conducción de Tempul conocida como acueducto "La Mina". En ambos casos, estas importantes conducciones deberán ser reforzadas en caso de que puedan ser afectadas por las calles o por los efectos de la urbanización de las mismas.

Coste servicios afectados 504.000 €

**3.3.- ZONAS VERDES**

Dado que estamos en un entorno rural, se estima en 25 €/m<sup>2</sup> el coste de urbanizar las zonas verdes, pues se puede admitir un tratamiento de la urbanización de "menor intensidad". Considerando la totalidad de las manzanas con zonas verdes:

Urbanización de Zonas verdes:                      46.089,31 m<sup>2</sup> x 25 €/m<sup>2</sup> = 1.152.233 €

**3.4.- RESUMEN DE COSTES**

1.- Viales	9.037.671 €
2.- Conexión con la red de depuración	942.954 €
3.- Mejoras en la red de agua potable	495.500 €
4.- Conexión eléctrica	480.500 €
5.- Coste servicios afectados	504.000 €
6.- Urbanización Zonas verdes:	1.152.233 €

Total costes urbanización    12.612.858 €

Superficie del ámbito del Plan Especial Cuartillos                      459.739 m<sup>2</sup>

Coste por m<sup>2</sup> bruto    27,43 €/m<sup>2</sup>

Estas actuaciones necesarias para el funcionamiento efectivo del ámbito del Plan Especial de Cuartillos deben coordinarse con la participación en la financiación de los costes de urbanización establecidos en el Art 10.2.5 de las NN.UU del PGOU de acuerdo con el apartado 4.5.2 del Estudio económico-financiero del PGOU.

Para el presente Plan Especial se establecen 5 Fases de ejecución, coincidentes con cuatro ámbitos físicos definidos por el diferente grado de urbanización de los mismos. La duración de cada una de las fases está especificada, pero podrán solaparse entre sí: No ha de acabar la ejecución de un ámbito para empezar con la urbanización del siguiente. Eso dependerá de los acuerdos con la propiedad de los terrenos, las cargas correspondientes, los costes y la disponibilidad financiera. Su ejecución vendrá marcada por los condicionantes en cada caso.

El orden de actuación se establece tal y como están numeradas las fases, garantizándose, en cada caso en el proyecto de Urbanización, su correcta puesta en servicio. Siendo admisible la modificación de esta secuencia o incluso la subdivisión de las fases siempre que se garantice desde el proyecto de urbanización su correcto funcionamiento.

Hay que prever, no obstante, que será preciso garantizar los Condicionantes No Repercutibles por la mera urbanización de los viales, según se señala en el apartado 3.2 de la presente Memoria: Conexión del alcantarillado con la red de depuración de Jerez; Mejoras en la red de agua potable, incluido nuevo depósito; entronque con la red eléctrica principal; y realización de obras por afecciones a otros servicios generales. Estas obras importantes serán necesarias para el conjunto del ámbito, y debe garantizarse su realización y puesta en servicio antes de la parcelación posterior a la urbanización de las correspondientes fases.

La separación en fases está pensada para facilitar la consecución de los fondos precisos para su realización, y para llevarlas a cabo en función de las necesidades de vivienda que existan en su momento.

## **PLAN DE ETAPAS**

### Descripción de las Fases/ Ámbitos de actuación

- **Fase 1:** Ámbito de la antigua Cooperativa de Cuartillos. Se completará la urbanización de las calles según los estándares urbanos al uso. En concreto, se completará la urbanización de los tramos de las calles Guadix, Mar y Cielo que están dentro del ámbito de la antigua Cooperativa, y que están considerados en el plano correspondiente con grado de "Urbanización Completa". Además de eso, habría que urbanizar al completo los viarios perpendiculares a la calle Guadix señalados como "zona de paso comunitario sin urbanizar", al menos para poder ser considerados como calles peatonales o espacios libres (calle Pazo, de unos 3,5 m. de ancho y unos 90 m. de largo, y dos viarios al sur de Guadix, de unos 40 m. de largo cada uno).
  - Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 3 años tras la aprobación del Plan Especial.
  - Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación: 4 años a partir del plazo anterior (no existen VPO en esta fase).
- **Fase 2:** Completar la urbanización de las antiguas carreteras para darles carácter urbano, tanto el tramo al norte del ámbito de la Jerez-San José del Valle como la calle Lerez, que coincide con la carretera a San Isidro, que cruza la antigua Cooperativa.
  - Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 4 años.
  - Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación: 4 años a partir del plazo anterior (no existen VPO en este ámbito).
- **Fase 3:** Completar la urbanización de las calles existentes no incluidas en las fases anteriores. Se trata

tanto de calles consideradas como de "Urbanización Completa" como de calles con "Urbanización incompleta o deficiente" en el plano de Estado de Urbanización. Se corresponde en el oeste de Cuartillos con los tramos correspondientes de las calles Rocina, Valme, Líbar, Corta y Guadix; y en el este del ámbito, las calles Janda y Lema.

- Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 4 años.
- Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación: 4 años a partir del plazo anterior (no existen VPO en este ámbito).

- **Fase 4:** Realización de nuevas calles en el oeste del ámbito del Plan Especial, hasta completar la trama de calles previstas. Duración de la fase: 8 años.

- Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 8 años.
- Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación, y de VPO en las tres manzanas previstas de UF H /CT: 4 años a partir del plazo anterior. El inicio de la edificación de las VPO comenzará como muy tarde al finalizar las obras de urbanización mencionadas según los plazos descritos.

Para la construcción de las nuevas calles, y la subsiguiente generación de nuevas manzanas, se estudiará la demanda prevista de VPO en cada momento. Será posible simultanear las obras para estas nuevas manzanas y estas promociones de VPO con cualquiera de las fases descritas anteriormente.

No obstante lo anterior, y por exigencia del informe de 9 de agosto de 2012 del Delegado Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda, la construcción de las viviendas protegidas deberá ser anterior o simultánea a la construcción de viviendas libres.

- **Fase 5:** Realización de nuevas calles en el este del ámbito del Plan Especial, hasta completar la trama de calles previstas. A su vez, esta fase podría dividirse en dos: Una inicial, en la que se hagan las calles que den servicio a las viviendas existentes, y otra posterior, en la que se urbanicen las nuevas calles a realizar en la actual vaguada, donde está prevista la construcción de Viviendas de Protección Oficial, Equipamientos, Zonas Verdes y una manzana de Terciario Comercial.

- Proyecto de urbanización y ejecución de obras de urbanización: 10 años.
- Construcción de viviendas UF A en las parcelas libres de edificación, y de VPO en las manzanas previstas de UF H /CT: 4 años a partir del plazo anterior. El inicio de la edificación de las VPO comenzará como muy tarde al finalizar las obras de urbanización mencionadas según los plazos descritos.

Para la construcción de las nuevas calles, y la subsiguiente generación de nuevas manzanas, se estudiará la demanda prevista de VPO en cada momento. Será posible simultanear las obras para estas nuevas manzanas y estas promociones de VPO con cualquiera de las fases descritas anteriormente.

No obstante lo anterior, y por exigencia del informe de 9 de agosto de 2012 del Delegado Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda, la construcción de las viviendas protegidas deberá ser anterior o simultánea a la construcción de viviendas libres.

Jerez de la Frontera, Diciembre de 2.012

Los arquitectos

Benito García Morán

Gonzaga Delage Darnaude

Miguel Almagro Freyre

**ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009**

PUBLICACIÓN.....21 de julio de 2009

VIGENCIA..... 21 de septiembre de 2009

**RÉGIMEN TRANSITORIO**

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 21 de septiembre de 2009.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de septiembre de 2009
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 21 de marzo de 2010.
- d) Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción a la entrada en vigor del presente Decreto deberán adaptarse al mismo, salvo que ello implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

- a) Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación \_\_\_\_\_   
Redacción de proyectos de urbanización \_\_\_\_\_   
(rellenar Anexo I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización \_\_\_\_\_   
Mobiliario urbano \_\_\_\_\_   
(rellenar Anexo I)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:  
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna. \_\_\_\_\_   
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas \_\_\_\_\_   
(rellenar Anexo II para interiores)  
(rellenar Anexo I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:  
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) \_\_\_\_\_   
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada \_\_\_\_\_   
(rellenar Anexo III para interiores)  
(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados \*)  
(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados \*)
- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias \_\_\_\_\_   
Anexo V (No redactado)

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO****REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.**Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.  
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 140 de 21 de julio de 2009)

TÍTULO:	Plan Especial de Reforma Interior - Cuartillos
UBICACIÓN:	Cuartillos - Jerez
ENCARGANTE:	Ayuntamiento de Jerez
TÉCNICOS/AS:	Benito garcía Morán ; Gonzaga Delage Darnaude

**ANEXO I**  
**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**  
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.º Espacios y elementos de uso público.

**TIPO DE ACTUACIÓN:**

1. Nueva Construcción
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)
3. Cambio de uso

**NOTAS:**

- En todos los casos se refiere el reglamento tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso el reglamento se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- En el artículo 62 del reglamento se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

	REGLAMENTO	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO</b> Art. 15/31/32	<b>TRAZADO Y DISEÑO</b>	
	— Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22)	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	CUMPLE
	— Altura de bordillos $\leq 12$ cms., y rebajados en pasos de peatones y vados.	CUMPLE
	<b>PAVIMENTOS:</b>	
	— Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	CUMPLE
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	CUMPLE
	<b>VADO PARA PASO VEHÍCULOS</b> Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 8\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 6\%$ .
— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .		CUMPLE
<b>VADO PARA PASO PEATONES</b> Art. 16	— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación	CUMPLE
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ . Trans. $\leq 2\%$ .	CUMPLE
	— Anchura $\geq 1,80$ mts. — Rebaje con la calzada = 0 cm.	CUMPLE
<b>PASOS DE PEATONES</b> Art. 17 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Desnivel: Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Adoptarán la misma altura que el acerado	
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	
	— Prohibido salvarlos con escalones exclusivamente, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
	— Pavingo diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales	
<b>CARRILES PARA BICICLETAS</b> Art. 18	— Dispondrán de pasos específicos de peatones	
	— Cuando discurren paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	
<b>PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS</b> Art. 19/20	— Anchura libre de paso en tramos horizontales $\geq 1,80$ mts.	
	— Altura libre mínima en pasos subterráneos $\geq 2,20$ mts.	
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ . Trans. $\leq 2\%$ .	
	— Se dispondrá una franja señalizadora de 60 cm de fondo delante de cada rampa	
	— En pasarelas y puentes se dispondrán barandillas	
<b>ESCALERAS</b> Art. 23	— En pasos subterráneos, se mantendrá una iluminación permanente y uniforme de 200 lux	
	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\geq 50$ mts	
	— Dimensiones Huella $\geq 30$ cms	
	— Contrahuella $\leq 16$ cms, con tabica y sin bocel <input type="checkbox"/>	
	— Ancho libre peldaños $\geq 1,20$ mts. <input type="checkbox"/>	
	— Ancho descansillos $\geq$ Ancho libre peldaños. <input type="checkbox"/>	
	— Fondo descansillos $\geq 1,50$ mts. <input type="checkbox"/>	
	— Tramos $\leq 10$ peldaños.	
	— No se admiten mesetas compensadas, las escaleras en ángulo o las partidas permitirán la inscripción de un círculo de 1,20 mts $\varnothing$ en cada partición.	
— Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 110$ cms.		
— Si el ancho de la escalera $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts		
— Huellas con material antideslizante.		
— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.		



**ANEXO I  
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

REGLAMENTO	PROYECTO
<b>RAMPAS</b> Art. 22	
— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\geq 50$ mts	
— Anchura libre $\geq 1,50$ mts.	
— Pavimento antideslizante.	
— Longitud máxima de un tramo sin descansillos $\leq 9$ mts	
— Pendiente	Longitud $\leq 3$ mts. $\leq 10$ % Longitud $\leq 6$ mts. $\leq 8$ % Longitud $> 6$ mts. $\leq 6$ % transversal $\leq 2$ %.
— Mesetas	Ancho $\geq$ ancho de la rampa Fondo $\geq 1,50$ m
— En el arranque y desembarque de la rampa se dispondrán mesetas de las mismas características que el punto anterior y que contarán con una franja señalizadora del ancho de la meseta y 60 cms de fondo	
— Pasamanos de altura entre 65 y 75 cms y entre 90 y 110 cms	
— Si el ancho de la rampa $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	
— Barandillas no escalables si el desnivel es superior a 15 cms.	
<b>* ASEOS DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b> Art. 23/77.1 (No en zonas exteriores de viviendas)	
— En caso de existir aseos públicos al menos 1 de cada 10 o fracción será accesible.	
— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	
— Espacio libre no barrido por las puertas	Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m
— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	
— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.	
— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	
— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro	
	Avisador de emergencia lumínico y acústico
<b>* APARCAMIENTOS</b> Art. 29/30 (No en zonas exteriores de viviendas)	
— 1 Plaza cada 40 o fracción.	CUMPLE
— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas horizontal y verticalmente	CUMPLE
— Dimensiones	Batería: $\geq 5,00 \times 3,60$ mts* Cordón: $\geq 3,60 \times 6,50$ mts* *Se permite que la zona de transferencia -1,40 m ya incluida- se comparta entre dos plazas

2.ª Mobiliario Urbano y señalizaciones

REGLAMENTO	PROYECTO
<b>MOBILIARIO URBANO</b> Art. 48-59	
— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ cms.	
— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.	
— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	
— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	
— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15	
— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	
— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	
— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	
— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	
— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts	
— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms Espacio libre al lado del banco: 0,80 x 1,20 mts.	
— Altura de grifos y caños en bebederos $\leq 70$ cms.	

**ANEXO II  
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES FIJOS DE PÚBLICA CONCURRENCIA**  
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificios privados y a todas las zonas en edificios públicos)

REGLAMENTO	PROYECTO
<b>RELACION DE USOS AFECTADOS</b> Art. 62	— Alojamientos – Comerciales – Sanitarios – Servicios sociales – Actividades culturales y sociales – Hostelería – Administrativos – Docentes – Transportes – Religiosos – Garajes y aparcamientos – Los recogidos en el Nomenclador y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la C.A. de Andalucía, aprobado por el decreto 78/2002, de 26 de febrero
<b>ESPACIOS EXTERIORES</b> Art. 63	— Las zonas y elementos de urbanización de uso público, situadas en los espacios exteriores de los edificios, establecimientos e instalaciones, cumplirán lo indicado en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar Impreso de Elementos de Urbanización e Infraestructura en Anexo I).
<b>ITINERARIOS PRACTICABLES</b> Art. 65 (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre exterior e interior del edificio, establecimiento o instalación. — En el caso de edificio, establecimiento o instalación de las Administraciones y Empresas Públicas, la comunicación entre un acceso y <b>la totalidad de sus áreas o recintos.</b> — En el caso del resto de los edificios, establecimientos o instalaciones (de propiedad privada), la comunicación entre un acceso y <b>las áreas y dependencias de uso público.</b> — Las comunicaciones entre los diferentes edificios de un mismo complejo — Para distancias en el mismo nivel $\geq 50$ m ó cuando pueda darse una situación de espera se dispondrán zonas de descanso
<b>ACCESO DISTINTAS PLANTAS</b> Art. 69	— Con independencia de que existan escaleras, <b>el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública,</b> situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones y <b>a todas las áreas y recintos en los de las Administraciones y Empresas Públicas, se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante.</b> — Los edificios de mas de una planta contarán con la instalación de un ascensor accesible
<b>* ACCESO DESDE EL EXTERIOR</b> Art. 64/72/73/74 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Al menos un acceso desde el exterior deberá cumplir: — No hay desnivel — Desnivel $\leq 5$ cms. Salvado con plano inclinado — Desnivel $> 5$ cms. — Pendiente $\leq 25$ %. — Ancho $\geq 0,80$ mts. — Tramo recto — Ancho $\geq 1,20$ mts. — Long. Máxima $\leq 9,00$ mts — Pendiente $\leq 10\%$ (3 mts) $\leq 8\%$ (6 mts) $\leq 6\%$ — Salvado por una rampa Art.72 — Salvado por un tapiz rodante según reglamento –Art.73 — Salvado por un ascensor según reglamento –Art. 74
<b>* VESTIBULOS</b> Art. 66 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Se podrá inscribir una circunferencia de $\varnothing \geq 1,50$ mts. no barrida por las puertas — Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.
<b>* PASILLOS</b> Art. 66 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts. Se permiten estrechamientos puntuales de longitud $\leq 0,50$ mts y ancho $\geq 0,90$ mts — Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.
<b>* HUECOS DE PASO</b> Art. 67 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura de puertas de entrada $\geq 0,80$ mts. — Angulo de apertura de las puertas $\geq 90^\circ$ — A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas $\varnothing \geq 1,20$ mts. — Las puertas serán fácilmente identificables — En las puertas de salida de emergencia se colocará una barra a 0.90 mts. de altura — En puertas transparentes se dispondrán franjas señalizadas a una altura comprendida entre 0,85 y 1,10 mts y otra entre 1,50 y 1,70 mts.

	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	
	— Las puertas de apertura automática, estarán provistas un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,5 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atropamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre	
	— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.	

**ANEXO II**  
**EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA**

	<b>REGLAMENTO</b>	<b>PROYECTO</b>	
<b>* ESCALERAS</b> Art. 70 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,20$ mts.		
	— No se admiten escalones sin tabica, con bocel, vuelo o resalto		
	— La tabica será vertical o formará un ángulo con la vertical de $15^\circ$		
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.		
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,20$ mts. De acceso $\geq 1,20$ mts.	
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas $\geq 40$ cms.		
	— El resto de parámetros se toman del CTE DB SU 1		
<b>RAMPAS</b> Art. 72	— Directriz recta.		
	— Anchura $\geq 1,20$ mts.		
	— Pavimento antideslizante.		
	— Pendiente longitudinal	Longitud $\leq 3$ mts. $\leq 10$ %. Longitud $\leq 6$ mts. $\leq 8$ %. Longitud $> 6$ mts. $\leq 6$ %.	
	— Pendiente transversal $\leq 2$ %.		
	— Longitud máxima de tramo $\leq 9$ mts.		
	— Mesetas.	Ancho $\geq$ ancho de la rampa Fondo $\geq 1,20$ mts	
	— Distancia desde la arista de la rampa a una puerta $\geq 1,20$ mts		
	— Pasamanos a una altura entre 0,90 y 1,10 mts.		
<b>ESCALERAS MECÁNICAS</b> Art. 71	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.		
	— Velocidad $\leq 0,50$ mts./sg.		
	— Número de peldaños enrasados a entrada y salida $\geq 2,5$ peldaños.		
	— Se dispondrá en el embarque y en el desembarque una anchura $\geq 1,20$ m		
<b>TAPICES RODANTES</b> Art. 73	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.		
	— Las áreas de entrada y salida se desarrollan en un plano horizontal.		
	— La pendiente del tapiz $\leq 12$ %.		
	— Se dispondrán pasamanos a una altura $\leq 0,90$ mts.		
<b>1 ASCENSOR DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA</b> Art. 74	— Puertas de recinto y cabina automáticas, y con indicador acústico.		
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.		
	— Fondo de cabina $\geq 1,25$ mts.		
	— Ancho de cabina $\geq 1,00$ mts.		
	— Equipamiento en interior de cabina	Pasamanos con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts. Botonera. Altura $\leq 1,20$ mts Botonera interior. Números arábigos y Braille Señal acústica de apertura automática Señal acústica de parada y verbal de planta	
	— Equipamiento exterior	Botonera exterior. Altura $\leq 1,20$ mts Indicador acústico y luminoso en cada planta Número de planta en jamba, en braille y arábigo	
	— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.		
<b>MOSTRADORES Y VENTANILLAS</b> Art. 81	— Los mostradores tendrán un tramo	Ancho $\geq 0,80$ mts. Altura $\geq 0,70$ mts. y $\leq 0,80$ mts.	
	Hueco bajo mostrador.	Alto /fondo $\geq 0,70$ m / $\geq 0,50$ m	
	— Las ventanillas de atención al público tendrán una altura $\leq 1,10$ mts.		

**ANEXO II**  
**EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA**

— Dimensiones	Batería: $\geq 5,00 \times 3,60$ mts* Cordón: $\geq 3,60 \times 6,50$ mts*
*Se permite que la zona de transferencia -1,40 m ya incluida- se comparta entre dos plazas	

	REGLAMENTO	PROYECTO
<b>MECANISMOS ELECTRÓNICOS</b> Art. 83	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	
	— Se situarán a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 mts.	
<b>* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA</b> Art. 77 (Aplicable para inst. y dot. Comunitarias de las viv.)	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	
	— Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m	
	— Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.	
	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	
	— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.	
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	
	— Altura borde inferior del espejo $\leq 0,90$ mts.	
	— Altura de accesorios y mecanismos $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
	— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro Avisador de emergencia lumínico y acústico	
	— Vestuario y probador con espacio libre de 1,50 mts. Ø.	
	— Vestuario y probador. Banco: Anchura _____ $\geq 0,50$ mts. Altura _____ $\leq 0,45$ mts. Fondo _____ $\geq 0,40$ mts. Acceso lateral _____ $\geq 0,70$ mts.	
— Vestuario y probador. Altura repisas y perchas entre $\geq 0,40$ mts. y $\leq 1,20$ mts.		
— Duchas. Dimensiones mínimas Fondo _____ $\geq 1,80$ mts Ancho _____ $\geq 1,20$ mts		
— Duchas. Estará enrasada con el pavimento, y su suelo será antideslizante		
— Duchas. Altura del maneral del rociador si es manipulable $\geq 0,80$ y $\leq 1,20$ mts.		
— Ducha. Banco abatible: Anchura _____ $\geq 0,50$ mts. Altura _____ $\leq 0,45$ mts. Fondo _____ $\geq 0,40$ mts. Acceso lateral _____ $\geq 0,70$ mts.		
— Duchas y Vestuarios. Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 mts. de altura		
— Espacio interior al acceso no barrido por la puerta $\geq 0,70$ mts. Ø		
— Se dispondrá un avisador lumínico y acústico para casos de emergencia		
<b>ESPACIOS RESERVADOS A USUARIOS CON SILLAS DE RUEDAS</b> Art. 76 (En Aulas, Salas de Reuniones, Locales de Espectáculos y Análogos)	— Reservas señalizadas en el Anexo III (del D.293/2009) obligatorias con un mínimo de 2	
	— El espacio reservado será horizontal y a nivel con los asientos	
	— Los espacios reservados estarán integrados con el resto de asientos	
	— En cines, las reservas se situarán o en la parte central o en la superior.	
	— El espacio entre filas será $\geq 0,50$ mts	
	— El espacio reservado para usuarios de silla de ruedas será de $0,90 \times 1,20$ mts	
	Condiciones de los espacios reservados, que estarán señalizados: — Con asientos en graderío: - Se situarán próximas a los accesos plazas para usuarios de sillas de ruedas - Estarán próximas a una comunicación de ancho $\geq 1,20$ mts - Las gradas se señalarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes - Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altoprelieve.	
	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	
	— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas	
	<b>APARCAMIENTOS</b> Art. 90/29/30	

**ANEXO III  
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**  
(Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)

REGLAMENTO	PROYECTO
<b>ESPACIOS EXTERIORES</b> Art.101 — Las zonas y elementos de urbanización de uso comunitario situadas en los espacios exteriores de las edificaciones de viviendas se ajustarán a lo indicado específicamente para este caso en el apartado de Espacios y elementos de uso público. (Rellenar impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I, salvo apartados excluidos)	
<b>INSTALACIONES, ESTABLECIMIENTOS Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS</b> Art.102 — Se regirán según los "Edificios, establecimientos e instalaciones de concurrencia pública."  (Rellenar apartados específicos del impreso de Edificios, establecimientos, e instalaciones de concurrencia pública en Anexo II).	
<b>ITINERARIOS PRACTICABLES</b> (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes) Art.104 — Áreas y dependencias comunitarias. — La comunicación entre el exterior y las zonas y dependencias comunitarias del interior del edificio. — Los recorridos de conexión en cada planta entre las zonas y dependencias de uso comunitario y las viviendas. — Al menos un recorrido de conexión entre las zonas y servicios de uso comunitario exteriores e interiores y las viviendas. — Al menos un itinerario desde el acceso del edificio hasta la rampa, ascensor o tapiz rodante, o en su caso, a la zona prevista de futura instalación del ascensor.	
<b>ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR</b> Art.105/64 Al menos un acceso desde el exterior deberá cumplir: (si hay varios, será el principal) — No hay desnivel — Desnivel $\leq 5$ cms. Salvado con plano inclinado — Desnivel $> 5$ cms.	Pendiente $\leq 25\%$ Ancho $\geq 0,80$ mts. Tramo recto Ancho $\geq 1,20$ mts. Long. Máxima $\leq 9,00$ mts. Pendiente $\leq 10\%$ (3 mts) $\leq 8\%$ (6 mts) $\leq 6\%$ Salvado por un tapiz rodante según reglamento –Art.73 Salvado por un ascensor según reglamento –Art. 74
<b>VESTÍBULOS</b> Art.108/66 — Se podrá inscribir una circunferencia de $\varnothing \geq 1,50$ mts. no barrida por las puertas — Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	
<b>PASILLOS</b> Art.108/66 — Anchura libre $\geq 1,20$ mts. Se permiten estrechamientos puntuales de longitud $\leq 0,50$ mts y ancho $\geq 0,90$ mts — Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	
<b>HUECOS DE PASO</b> Art.108/67 — Anchura de puertas de entrada de $\geq 0,80$ mts. — Puertas de 2 hojas, no tendrán automatismos, al menos una de las hojas será anchura $\geq 0,80$ mts. — A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas $\geq 1,20$ mts. — El ángulo de apertura de las puertas $\geq 90^\circ$ — Puertas automáticas Mecanismo de disminución de velocidad 0,5 m/s Dispositivos sensibles que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento Mecanismo manual de parada del automatismo — Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles. — Puertas totalmente transparentes. Dispondrán en toda su longitud de bandas de señalización horizontal entre 0,85 mts y 1,10 mts y entre 1,50 mts y 1,70 mts — Las puertas correderas no pueden disponer de resaltes en el pavimento — La apertura de las salidas de emergencia dispondrán de una barra de apertura situada a 0,90 mts que se accionará por presión simple.	

**ANEXO III  
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

REGLAMENTO	PROYECTO
<b>ESCALERAS</b> Art.107/70 — Tiene tabica. Esta será vertical o con un ángulo $\leq 15^\circ$ — Sin bocel — Longitud libre de peldaños $\geq 1,00$ mts. En tramos curvos la dimensión debe excluir la zona donde la huella $< 0,17$ mts — No se admiten escalones o mesetas compensadas. — Fondo de las mesetas Intermedias $\geq 1,00$ mts. De acceso a viviendas $\geq 1,20$ mts. — Distancia de la arista de peldaños a puertas $\geq 40$ cms. — El pavimento no podrá producir destellos ni deslumbramientos. — Se dispondrán barandillas o antepechos coronados con pasamanos en las diferencias de nivel. Los pasamanos se diferenciarán cromáticamente del entorno. — Escaleras entre paramentos verticales tendrán al menos un pasamanos	
<b>RAMPAS</b> Art.109/72 — Los tramos serán rectos — Ancho $\geq 1,20$ mts. — Longitud máxima de cada tramo $\leq 9,00$ mts — Pendiente $\leq 10\%$ (Longitud $\leq 3$ mts) $\leq 8\%$ (Longitud $\leq 6$ mts) $\leq 6\%$ Transversal $\leq 2\%$ — Anchura $\geq 1,20$ mts — Mesetas Fondo $\geq 1,50$ mts. Ancho $\geq 1,20$ mts. Distancia de la arista de la rampa a puertas $\geq 1,20$ mts. En las mesetas de embarque y desembarque existirá con el mismo ancho que la rampa, una franja de 60 cms de pavimento de diferente textura y color. — Barandillas $> 0,15$ mts: barandilla $0,90 \leq h \leq 1,10$ mts $\leq 0,15$ mts: zócalo de $\geq 0,10$ mts	
<b>APARCAMIENTOS</b> Art.103 — Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor	
<b>ACCESOS A LAS DIFERENTES PLANTAS O NIVELES</b> Art.106/74 — Necesidad de instalación de ascensor Viviendas = 1 No es necesario ascensor ni hueco Viviendas $\leq 6$ y Altura = Pb+1 Hueco de ascensor accesible en estructura Viviendas $> 6$ y/o Altura $> Pb+1$ Es necesario ascensor accesible	
— En caso de existir ascensor deberá alcanzar las zonas comunes de aparcamiento así como la azotea del edificio en caso de que tenga uso comunitario — En caso reformas, si por imposibilidad física no sea posible la instalación de un ascensor, se podrán aplicar "ayudas técnicas para salvar desniveles" –Art. 75 — En el exterior, los botones quedarán a una altura sobre el pavimento $\leq 1,20$ mts — En cada acceso, se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20$ mts, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz — Puertas de recinto y cabina automáticas, con un sensor de cierre en toda su altura, botón de apertura desde el interior y con indicador acústico. — Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts. — Fondo de cabina $\geq 1,25$ mts. — Ancho de cabina $\geq 1,00$ mts. — En el interior de la cabina: cumplirá lo establecido en el –Art. 74.d — Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.	
<b>MECANISMOS ELÉCTRICOS</b> Art.110/83 — Serán fácilmente manejables, con contraste cromático con el paramento. — Prohibidos los de accionamiento rotatorio. — Los interruptores estarán situados entre $\geq 0,90$ mts. y $\leq 1,20$ mts. — Los enchufes estarán situados a 0,30 mts.	

**ANEXO IV**  
**VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS**

PREVISIÓN	REGLAMENTO	PROYECTO														
PREVISIÓN Art. 111	<p>— En los proyectos de V.P.O. y de cualquier otro carácter que se <b>construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas</b> y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservará un mínimo de viviendas para personas con minusvalías usuarias de sillas de ruedas:</p> <table border="1"> <tr> <td>N.º total de viviendas</td> <td>Viviendas minusválidos</td> </tr> <tr> <td>De 17 a 39</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>De 40 a 66</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>De 67 a 99</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>De 100 a 133</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>De 134 a 165</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>De 166 a ∞</td> <td>3% redondeado (≥ 0,5 al alza, &lt; 0,5 a la baja).</td> </tr> </table>	N.º total de viviendas	Viviendas minusválidos	De 17 a 39	1	De 40 a 66	2	De 67 a 99	3	De 100 a 133	4	De 134 a 165	5	De 166 a ∞	3% redondeado (≥ 0,5 al alza, < 0,5 a la baja).	
N.º total de viviendas	Viviendas minusválidos															
De 17 a 39	1															
De 40 a 66	2															
De 67 a 99	3															
De 100 a 133	4															
De 134 a 165	5															
De 166 a ∞	3% redondeado (≥ 0,5 al alza, < 0,5 a la baja).															
ACCESOS, PASILLOS Y VESTIBULOS Art. 115	<p>— Puertas de la vivienda.</p> <table border="1"> <tr> <td>Anchura de paso ≥ 0,80 mts</td> </tr> <tr> <td>Espacio a ambos lados de la puerta de acceso ≥ 1,20 mts. Ø</td> </tr> <tr> <td>Angulo de apertura de la puerta ≥ 90º</td> </tr> <tr> <td>Sistema de apertura</td> </tr> <tr> <td>Altura entre 0,80 mts y 1,20 mts. Manipulable con una sola mano</td> </tr> </table> <p>— El ancho de los pasillos ≥ 0,90 mts. Se aumentará a ≥ 1,00 mts. en los cambios de giro y los frentes de puertas no perpendiculares al sentido de la marcha.</p> <p>— Vestibulos. Se podrá inscribir un círculo de ≥ 1,20 mts. Ø libre de obstáculos</p>	Anchura de paso ≥ 0,80 mts	Espacio a ambos lados de la puerta de acceso ≥ 1,20 mts. Ø	Angulo de apertura de la puerta ≥ 90º	Sistema de apertura	Altura entre 0,80 mts y 1,20 mts. Manipulable con una sola mano										
Anchura de paso ≥ 0,80 mts																
Espacio a ambos lados de la puerta de acceso ≥ 1,20 mts. Ø																
Angulo de apertura de la puerta ≥ 90º																
Sistema de apertura																
Altura entre 0,80 mts y 1,20 mts. Manipulable con una sola mano																
TERRAZAS, BALCONES Y AZOTEAS Art. 116	<p>— Altura a salvar hacia el exterior ≤ 2 cms.</p> <p>— Altura a salvar hacia el interior ≤ 5 cms.</p> <p>— Altura de los tendedores ≤ 1,20 mts.</p>															
SALONES DE ESTAR Y COMEDORES Art. 122	<p>— Espacio frente a puerta de acceso Ø 1,20 mts.</p> <p>— Distancia libre entre mobiliario ≥ 0,80 mts.</p> <p>— Se permitirá en todo caso un giro de 360</p>															
COCINA Art. 119	<p>— Frente a puerta, libre Ø 1,20 mts.</p> <p>— Frente a fregadero, libre Ø 1,20 mts. (Se admite considerar hueco el espacio inferior)</p> <p>— Distancia libre de paso entre mobiliario ≥ 0,70 mts.</p> <p>— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.</p>															
DORMITORIOS Art. 120	<p>— Espacio frente a puerta de acceso y junto a un lado de la cama Ø 1,20 mts.</p> <p>— Distancia libre entre mobiliario ≥ 0,80 mts.</p>															
CUARTOS DE BAÑO Art. 121	<p>— Espacio libre frente a la puerta Ø 1,20 mts.</p> <p>— Equipamiento mínimo: Lavabo, inodoro y ducha</p> <p>— Ducha</p> <table border="1"> <tr> <td>-Suelo enrasado con el pavimento del baño</td> </tr> <tr> <td>-Largo ≥ 1,80 mts y ancho ≥ 1,20 mts</td> </tr> <tr> <td>-Asiento abatible. Ancho ≥ 50 cms. Alto ≥ 45 cms. Fondo ≥ 40 cms</td> </tr> <tr> <td>-Acceso lateral al asiento ≥ 0,70 mts</td> </tr> <tr> <td>-Altura del maneral del rociador si es manipulable ≥ 0,80 y ≤ 1,20 mts.</td> </tr> </table> <p>— Lavabo</p> <table border="1"> <tr> <td>-Accesible frontalmente</td> </tr> <tr> <td>-Altura entre 0,70 y 0,80 mts</td> </tr> </table> <p>— Inodoro</p> <table border="1"> <tr> <td>-Altura entre 0,45 y 0,50 mts</td> </tr> <tr> <td>-Barras laterales: Una fija y otra habatible</td> </tr> </table> <p>— Acceso lateral al inodoro y a la ducha ≥ 0,70 mts</p> <p>— La cisterna debe llevar un sistema de descarga permitiendo el uso por personas con dificultad motora en miembros superiores.</p> <p>— La grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo.</p> <p>— Los mecanismos eléctricos se dispondrán a alturas entre 0,80 mts. y 1,20 mts.</p> <p>— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.</p>	-Suelo enrasado con el pavimento del baño	-Largo ≥ 1,80 mts y ancho ≥ 1,20 mts	-Asiento abatible. Ancho ≥ 50 cms. Alto ≥ 45 cms. Fondo ≥ 40 cms	-Acceso lateral al asiento ≥ 0,70 mts	-Altura del maneral del rociador si es manipulable ≥ 0,80 y ≤ 1,20 mts.	-Accesible frontalmente	-Altura entre 0,70 y 0,80 mts	-Altura entre 0,45 y 0,50 mts	-Barras laterales: Una fija y otra habatible						
-Suelo enrasado con el pavimento del baño																
-Largo ≥ 1,80 mts y ancho ≥ 1,20 mts																
-Asiento abatible. Ancho ≥ 50 cms. Alto ≥ 45 cms. Fondo ≥ 40 cms																
-Acceso lateral al asiento ≥ 0,70 mts																
-Altura del maneral del rociador si es manipulable ≥ 0,80 y ≤ 1,20 mts.																
-Accesible frontalmente																
-Altura entre 0,70 y 0,80 mts																
-Altura entre 0,45 y 0,50 mts																
-Barras laterales: Una fija y otra habatible																
ACCESO A DIFERENTES NIVELES Art. 123	<p>— Se realizará mediante una rampa, tapiz rodante, ascensor, plataforma salva-escaleras o plataformas verticales adaptadas a usuarios de sillas de ruedas.</p>															

**TABLAS**  
**EXIGENCIAS MÍNIMAS PARTICULARES SEGÚN USO, ACTIVIDAD, SUPERFICIE, CAPACIDAD O AFORO**

TABLA 1								
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES						
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	DORMITORIOS Art. 79	DUCHAS Art. 78	GRÚAS DE TRANSFERENCIAS Art. 79.2	ASEOS Art. 77
		≤ 3	>3					
<b>DE ALOJAMIENTO</b>								
Hoteles, hoteles-apartamentos, hostales, pensiones, moteles, restantes establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos (villas,	Hasta 75 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	1		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	De 76 a 150 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	2		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	De 151 a 300 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	3		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	> 300 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	3+1% (nº habitaciones – 300)		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
Residencias de estudiantes	Todas	1	1	1 cada 5 o fracción	1		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
Campamentos de turismo y campings	Hasta 500 m²	1	1			4	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	De 500 a 1.000 m²	1	1			6	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	>1.000 m²	1	2			1 cada núcleo	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>

TABLA 2								
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES						
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	PROBADORES Art. 78	ASEOS Art. 77		
		≤ 3	>3					
<b>COMERCIAL</b>								
Grandes establecimientos comerciales	>1.000 m²	Todos	Todos	Todos		1 cada 15 o fracción	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
Establecimientos comerciales	≤ 80 m²	1	2	1		1		<input type="checkbox"/>
	> 80 m²	1	2	1 cada 3 o fracción		1 cada 20 o fracción	1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados	<input type="checkbox"/>
Mercados y plazas de abastos	Todos	2	3	1 cada 3 o fracción			1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
Ferias de muestras y análogos	≤ 1.000 m²	1	2	1 cada 3 o fracción			1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	>1.000 m²	Todos	Todos	Todos			1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>

TABLA 3						
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	DORMITORIOS Art. 77	ASEOS Art. 77
		≤ 3	>3			
<b>SANITARIO</b>						
Hospitales y clínicas	Todos	2	3	Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Centros de atención primaria y de especialidades	Todos	2	3	Todos		1 cada 2 núcleos 1 cada 5 aislados
Centros de rehabilitación	Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
<b>SERVICIOS SOCIALES</b>						
Centros residenciales para personas en situación de dependencia.	Todos	2	3	Todos	Todos los destinados a personas usuarias de silla de ruedas	Todos
Centros ocupacionales y unidades de estancia diurna para personas en situación de dependencia	Todos	2	3	Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Centros de día de mayores, centros de servicios sociales comunitarios y otros centros de servicios sociales	Todos	2	3	1 cada 2 o fracción	Todos los destinados a personas usuarias de silla de ruedas	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
<b>TABLA 4</b>						
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLAS DE RUEDAS	ASEOS Art. 77
		≤ 3	>3			
<b>DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES</b>						
Museos	≤ 1.000 m <sup>2</sup>	1	1	1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados
	> 1.000 m <sup>2</sup>	1	3	2 cada 3 o fracción		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
Salas de conferencias	≤ 100 pax	1	1		2	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
	≥ 101 ≤ 500 pax	1	2		1,5 %	
	≥ 501 pax	1	3		8+ 0,5% (aforo -500)	
Salas de Exposiciones	≤ 1.000 m <sup>2</sup>	1	1	1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados
	> 1.000 m <sup>2</sup>	1	2		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	
Centros cívicos	≤ 1.000 m <sup>2</sup>	1	2	1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados
	> 1.000 m <sup>2</sup>	1	3		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	
Bibliotecas, ludotecas, videotecas y hemerotecas	≤ 1.000 m <sup>2</sup>	1	2	1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados
	> 1.000 m <sup>2</sup>	1	3		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	
Recintos de ferias y verbenas populares	Todos	Todos				1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Casetas de feria	Todas	Todos				1
Palacios de exposiciones y congresos	Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados

TABLA 5					
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES			
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ASEOS Art. 77
		≤ 3	>3		
<b>DE HOSTELERÍA</b>					
Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares-quiosco, pubs y bares con música	≤ 80 m <sup>2</sup>	1	1	1 cada 3 o fracción	1
	> 80 m <sup>2</sup>	1	2		

TABLA 6					
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES			
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ASEOS Art. 77
		≤ 3	>3		
<b>ADMINISTRATIVO</b>					
Centros de las Administraciones públicas en general	≤ 1.000 m <sup>2</sup>	1	1	1 cada 3 o fracción	1 aseo por planta
	> 1.000 m <sup>2</sup>	Todos	Todos	1 cada 3 o fracción	
Registros de la Propiedad y Notarías	≤ 80 m <sup>2</sup>	1	1	1	
	> 80 m <sup>2</sup>	1	2	1 cada 5 o fracción	
Oficinas de atención de Cías, suministros de gas, teléfono, electricidad, agua y análogos	Todas	1	1	1 cada 5 o fracción	
Oficinas de atención al público de entidades bancarias y de seguros	≤ 80 m <sup>2</sup>	1	1	1	
	> 80 m <sup>2</sup>	1	2	1 cada 5 o fracción	

TABLA 7							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES						
	ACCESOS ENTRADAS COMUNES Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	VESTUARIOS Y DUCHAS Art. 69	GRÚAS DE TRANSFERENCIAS Art. 79.2	AULAS	ASEOS Art. 77
	≤ 3	>3					
<b>CENTROS DE ENSEÑANZA</b>							
Reglada	Infantil	1	2	Todos		Todas	1
	Primaria y Secundaria	2	3	Todos	2	1	Todas 1 cada planta
	Educación especial	2	3	Todos	Todos	1 cada 40 puestos de personas con discapacidad	Todas Todos
	Universitaria	2	3	Todos	2		Todas 1 cada planta
No reglada		1	2	Todos		Todas	1

TABLA 8					
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES			
		ACCESOS ENTRADAS COMUNES Art. 64	ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ASEOS Art. 77	
<b>TRANSPORTES</b>					
Estaciones	Tren	Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
	Metro	Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
	Autobús	Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Áreas de servicio en autopistas y autovías		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Gasolineras		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Aeropuertos		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Puertos (marítimos, fluviales)		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados

TABLA 9							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					
		ACCESOS Art. 64	ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLAS DE RUEDAS Art. 76			ASEOS Art. 77
<b>DE ESPECTÁCULOS</b>							
Teatros, cines y circos	≤ 100 pax	Todos	Todos	2			1
	≥ 101	Todos	Todos	4			1 cada núcleo
	≤ 500 pax						1 cada 3 aislados
	> 500 pax	Todos	Todos	4 + 0,2% (aforo - 500)			1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Estadios, pabellones polideportivos, circuitos de velocidad e hipódromos	Todos	Todos	Todos	≤5.000 asientos	>5.000 ≤20.000 asientos	>20.000 asientos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
				1%	0,5%	0,25%	
Auditorios y plazas de toros	Todos	Todos	Todos	≤5.000 asientos	>5.000 ≤20.000 asientos	>20.000 asientos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
				1%	0,5%	0,25%	

TABLA 10					
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES			
		ACCESOS Art. 64		ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLAS DE RUEDAS	
		≤ 3	>3	≤500 asientos	>500 asientos
<b>RELIGIOSOS</b>					
Templos e iglesias	≤1.000 m <sup>2</sup>	1	2	1%	5+0,5% (aforo - 500)
	>1.000 m <sup>2</sup>	Todos		1%	5+0,5% (aforo - 500)
Tribunas temporales y graderíos en festividades religiosas ( <i>Semana Santa y otras festividades análogas en espacios exteriores o interiores de edificios o vías o espacios públicos</i> )	Todas			2%	100+0,3% (aforo 5.000)

TABLA 11						
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ASEOS Art. 77	VESTUARIOS Y DUCHAS Art. 78
		≤ 2	>2			
<b>DE ACTIVIDADES RECREATIVAS</b>						
Parques de atracciones y temáticos	Todos	Todos		Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Salas de bingo, salones de juego, salones recreativos, cibernets, boleras, salones de celebraciones y centros de ocio y diversión	Todos	1	2	1 cada 3 o fracción	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Parques acuáticos	Todos	Todos		Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada núcleo 1 cada 10 aislados
Gimnasios, piscinas y establecimientos de baños	Todos	1	2	1 cada 3 o fracción	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada núcleo 1 cada 10 aislados
Complejos deportivos	Todos	Todos		Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada núcleo 1 cada 10 aislados
Casinos	Todos	Todos		1 cada 3 o fracción	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	

TABLA 12						
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ASEOS Art. 77	PLAZAS RESERVADAS Art. 126
		≤3	>3			
Garajes y aparcamientos (en superficie o subterráneos)	Todos	1	2	1 cada 3 o fracción	1 cada 2 núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada 40 o fracción

## OBSERVACIONES

## DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento.
- No se cumple alguna prescripción específica del Reglamento debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo, o debido a que las obras a realizar afectan a espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.
- En la memoria del proyecto o documentación técnica, se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del presente Reglamento que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, las ayudas técnicas recogidas en el artículo 75 del Reglamento. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, además de lo previsto en el apartado 2.a) del Reglamento, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

EL TÉCNICO,  
fecha y firma

DICIEMBRE DE 2012

BENITO GARÍA MORÁN Y GONZAGA DELAGE DARNAUDE