

**PLAN PARCIAL SECTOR
"PASTRANILLA"**

INDICE

- 1. MEMORIA**
 - 2. ORDENANZAS**
 - 3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**
 - 4. PLAN DE ETAPAS**
 - 5. PLANOS**
- ANEXO: NORMAS TÉCNICAS ACCESIBILIDAD
R.D:293/2009**

1 - MEMORIA

ÍNDICE DE LA MEMORIA.

- 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**
 - 1.1 Determinaciones de la ordenación estructural:
 - 1.2 Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada
- 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.-**
 - 2.1 SITUACIÓN Y SUPERFICIE.
 - 2.2 CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS-TOPOGRÁFICAS.
 - 2.3 CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS.
 - 2.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
 - 2.5 VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
 - 2.6 INFRAESTRUCTURA ACTUAL
 - 2.7 PROPIEDADES AFECTADAS
- 3. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.-**
- 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.-**
 - 4.1 CRITERIOS DE DISEÑO.
 - 4.1.1 - Redelimitación del ámbito.
 - 4.1.2 - Viario estructurador.
 - 4.1.3 - Ordenación viaria.
 - 4.1.4 - Parcelas de dotaciones.
 - 4.1.5 - Medidas correctoras.
 - 4.1.6 - Actuaciones exteriores.
 - 4.2 INFRAESTRUCTURA.
 - 4.2.1 - Red Viaria.
 - 4.2.2 - Alcantarillado.
 - 4.2.3 - Abastecimiento.
 - 4.2.4 - Electrificación.
 - 4.2.5 - Punto Limpio.
- 5. CUADRO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.**
- 6. DETERMINACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES.**
- 7. AFICCIONES.**
 - 7.1 Vías de comunicación
 - 7.2 Servidumbres aeronáuticas.
 - 7.3 Vías Pecuarias.

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-

El presente Plan Parcial de Ordenación desarrolla las directrices del Sector "Pastranilla" del Suelo Urbanizable Sectorizado, establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, cuya Revisión Adaptación fue aprobada definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009.

El Plan Parcial del Sector Pastranilla se aprobó inicialmente en Junta de Gobierno Local de 24 de marzo de 2010.

El 28 de octubre de 2010 la Dirección Provincial de Cádiz de la Agencia Andaluza del Agua emite informe desfavorable solicitando al Ayuntamiento la reordenación parcial del Sector, de tal forma que las zonas verde previstas se integren en las zonas inundables del arroyo de la Loba.

El 22 de diciembre de 2010 la Agencia Andaluza del Agua emite informe favorable condicionado al reajuste de la ordenación solicitado y a la sujeción del documento a una serie de términos relacionado con la afección al Dominio Público Hidráulico, zonas inundables y riesgos por inundación; abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas; y financiación de infraestructuras

En consecuencia, en cumplimiento del informe al Plan Parcial del Sector Pastranilla de 22 de diciembre de 2010 de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico de la Agencia Andaluza del Agua se reordena parcialmente el Sector, con relación al documento aprobado inicialmente, y se incluyen las consideraciones que condicionaban su aprobación.

Este Sector "Pastranilla" se encuentra en el Primer Cuatrienio del Programa de Actuación del PGOU, siendo éstas sus principales determinaciones en dicho documento:

1.1 Determinaciones de la ordenación estructural:

Clasificación del suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO

Uso dominante: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Superficie bruta: 271.737 m²

Coefficiente edificabilidad: 0,4500 m²/m²

Máxima edificabilidad: 122.282 m²

Área de Reparto: SUS-1.3

Coefficiente Subzonal: 1,0233

Coefficiente Tipológico: 0,8591

Aprovechamiento medio: 0,3300

Aprovechamiento objetivo en subzona: 104.930 UAs

Derechos de los prop. en subzona: 78.868 UAs

1.2 Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada

Objetivos de la ordenación pormenorizada:

- La ordenación propuesta se estructura a partir del trazado de un vial que conecta la rotonda existente en la Carretera de Sanlúcar, que también sirve de acceso al Sector 36 del PGMO-95, con otra existente en el Área 7 del PGMO-95 en la Higuera de Rompecerones

Criterios y directrices para la ordenación detallada:

- Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:
Mín. cesión de espacio libre público: (13,00%) 35.326 m²
Mín. cesión de equip. público: (4,00%) 10.869 m²
Mín. cesión total dotaciones: (17,00%) 46.195 m²
- Tipologías admisibles: G1/G2/G4.
- Viario estructurante: principal Tipo III (31 m); de estructuración interna tipo IV (22 m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.222.
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

Sistema de Actuación: Cooperación

Programación: 1er cuatrienio

Iniciativa: Pública.

2. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.-**

2.1 **SITUACIÓN Y SUPERFICIE.**

Los terrenos objeto de ordenación por el presente Plan Parcial, se ubican al este del núcleo principal, ocupando los suelos libres entre la Cañada de Guadabajaque, Área 7 del PGMO-95, trasera de las Bodegas Real Tesoro, polígono Guadalquivir y Polígono Ronda Oeste. Sus límites son:

Norte : Área 7 del PGMO-95.
Sur : Polígono Industrial Ronda Oeste con frente a Ctra. de Sanlucar.
Este : Bodegas Real Tesoro, Polígono Guadalquivir.
Oeste : Cañada de Guadabajaque

La superficie total del ámbito del sector, tras realizar levantamiento topográfico, es de 273.913 metros cuadrados.

2.2 **CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS-TOPOGRÁFICAS.**

Nos encontramos en Unidad Ambiental de Campiña Cerealística y en Unidad de Tierras de Campiña sobre Margas blancas albarizas, con una aptitud geotécnica desfavorable o muy desfavorable en el borde Oeste, donde se acumulan arcillas plásticas y expansivas.

El Sector presenta cota máxima entorno a los 25m en el Oeste y mínima entorno a los 13m en todo su perímetro Este hacia la cañada.

Relieve con pendientes moderadas presentando tres puntos altos de 25m, 20m y 18,5m. Por tanto presentando topografía irregular con caída genal de Oeste a Este.

Los suelos son de textura arcillosa y naturaleza calcárea de moderada-baja productividad, con mal drenaje externo e interno.

2.3 **CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS.**

El sector se sitúa en la cuenca del Arroyo Morales, cuenca que cuenta con una superficie de 100,4Ha, una longitud de cauce de 11.926m y pendiente media de 1,1%.

Según el Estudio de Inundabilidad del PGOU el sector presenta zonas

inundables, con un caudal de avenida (para T=500 años) de 103,4 m³/s. Presentando en la actualidad problemas de drenaje.

Las Autorizaciones de uso en terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones. Como medidas de mejora del drenaje se propone la elevación de la cota del terreno.

Según el Estudio de impacto ambiental del PGOU no se detectan formaciones acuíferas de interés. El drenaje se produce principalmente por escorrentía superficial en dirección a la cañada de Guadabajaque, se realiza el encauzamiento en una red de drenaje que suele coincidir con los bordes de caminos existentes. Los condicionantes físicos más importantes están asociados al borde Oeste del Sector, donde pueden producirse encharcamientos, hidromorfía y problemas derivados de la expansividad de las arcillas.

2.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

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. Las lluvias oscilan entre los 400 y 800 litros anuales, siendo de todas formas muy irregulares, tanto en cuantía como en distribución.

La temperatura media anual es de 17,4 ° C, siendo las medias de primavera, verano, otoño e invierno, respectivamente de 16° C, 24 ° C, 18,8 ° C y 10,8 ° C. En cuanto a precipitaciones, la media anual es de 661,6 mm, y por estaciones la pluviometría media es respectivamente de 180,2 mm., 19,2 mm., 188,8 mm., y 273,3 mm.

2.5 VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

El área que se ordena está constituida por terrenos, en su mayor parte, destinados a labranza de cultivos herbáceos de secano, existiendo edificaciones vinculadas a la actividad agrícola en la zona centro-Oeste del Sector.

2.6 INFRAESTRUCTURA ACTUAL

Los terrenos ordenados cuentan en la actualidad con las siguientes infraestructuras:

2.6.1 Vialidad.

Los principales viales perimetrales al Sector a los que se conectarán los viales que se diseñen en su desarrollo son los siguientes: Ctra de Sanlucar al Sur, viales 4569 y 4570 del Polígono Guadalquivir al Este, vial 4568 situado en el Área 7 del PGMO-95 al norte.

2.6.2 Alcantarillado.

Por la Cañada de Guadabajaque discurre colector dirección Norte-Sur.

2.6.3 Abastecimiento de agua.

Existen conducciones de abastecimiento de agua en las calles urbanizadas del polígono Guadalquivir, de la Ctra. de Sanlucar y del área 7 del PGMO-95

2.6.4 Energía Eléctrica.

Por los terrenos del sector discurren dos líneas eléctricas en la zona Oeste del ámbito en dirección Norte-Sur, una de distribución (15kV) en un tramo de unos 230m y otra de transporte 66 (kV) en un tramo de unos 90m, siendo la Subestación de Sto. Domingo la más cercana.

2.7 PROPIEDADES AFECTADAS

Finca	Propietario	Superficie
1	EMUSUJESA	160.315 m ²
2	José Estévez S.A.....	66.321 m ²
3	Hnos. Díez Ysasi y otros.....	33.430 m ²
4	Hnos. Rodríguez Jesús.....	11.431 m ²
5	José Estévez S.A.....	1.397 m ²
6	Polígono Industrial Ronda Oeste.....	802 m ²
	TOTAL	273.696 m²

3. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.-

El objetivo de este sector es completar la trama urbana con uso de Actividades Económicas situada entre la Ctra. de Sanlucar, actual N-IV, cañada de Guadabajaque, Corchuelo y Moro, y API Rompecerones - Ctra. del Calvario. Ocupando por tanto la trasera del Polígono industrial Guadalquivir, Bodegas Real Tesoro y Polígono Industrial Ronda Oeste.

El objetivo del Plan General para este sector es que se estructure a partir del trazado de un vial que conecte la rotonda existente en la Ctra. de Sanlucar, que también sirve de acceso al Sector 36 del PGMO-95, actual Parque Empresarial Oeste, con otra rotonda existente en el Área 7 del PGMO-95, actualmente cruce de la Av. Rafael Pozo Roldán con la Av. Ana María Sierra.

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.-

4.1 CRITERIOS DE DISEÑO.

El ámbito que ocupa el Sector Pastranilla, tiene una serie de factores determinantes que se han tenido que considerar a la hora de diseñar su ordenación.

4.1.1 Redelimitación del ámbito:

Amparados en el cumplimiento del Art. 2.2.7.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU, por el que se admite la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 1% de la del sector, se propone la redelimitación del ámbito en dos puntos concretos:

- Acceso desde rotonda de Ctra. de Sanlucar. El ámbito definido en el PGOU incorpora parte del Polígono Industrial Ronda Oeste, actualmente en uso, que da frente a la Carretera de Sanlucar y que tiene acceso en la actualidad por esa rotonda. La zona de afección definida en el PGOU afecta a parte de la edificación existente, concretamente a un edificio de 3 plantas de altura que forma parte, compartiendo estructura, de las naves existentes. La imposibilidad material de contemplar dicha afección que supondría la eliminación de varios negocios en activo y que inviabilizaría la actuación, nos lleva a la necesidad de ajustar el límite del sector al ámbito de paso existente entre las edificaciones, lo que supone una reducción de la sección del vial a ejecutar que posteriormente justificaremos.
- Acceso sureste. En el PGOU se prevé que al sector se acceda por el actual paso existente desde la Ctra. de Sanlucar hacia el polígono Guadalquivir, sin embargo no se incluía este acceso dentro del sector por

entenderse público. Analizado el parcelario existente y siendo este acceso propiedad privada, para garantizar la ejecución de ese acceso fundamental, se ha optado por incluirlo dentro del ámbito del sector, siendo además parte de una misma finca registral incluida en el ámbito del sector.

Esta redelimitación del Sector supone un pequeño aumento de su superficie que pasa de 271.737 m², según la ficha de PGOU, a 273.913 m². Por lo que el incremento será del 0,8% y por tanto asumible según el Art. 2.2.7.11 de las Normas urbanísticas del PGOU.

4.1.2 Viario estructurador:

La ordenación definida se sigue estructurando a partir del vial que conecta la rotonda de la Ctra. de Sanlúcar con la rotonda del Área 7 del PGMO-95, actual cruce de la Av. Rafael Pozo Roldán con la Av. Ana María Sierra. Sin embargo, como se ha indicado anteriormente, la sección viaria prevista en el PGOU no se puede ejecutar en el primer tramo de este viario ya que la anchura existente entre las edificaciones del Polígono Industrial Ronda Oeste en su punto más estrecho se reduce hasta los 12m, y tal y como se indicaba anteriormente, asumir la afección de la edificación existente inviabilizaría la gestión del Sector.

En este sentido se ha optado por seguir estructurando la ordenación del Sector con el trazado del vial (4925) propuesto en el PGOU, desde la rotonda Norte situada en el Área 7 del PGMO-95 hasta la rotonda sur de la Ctra de Sanlúcar pero, ante la necesidad de reducir su sección al atravesar el Polígono Industrial Ronda Oeste, se ha propuesto la siguiente alternativa:

- Mantener el trazado propuesto por el PGOU desde la rotonda Norte hasta la rotonda central, también propuesta en la ordenación pormenorizada del PGOU, con ejecución de dos carriles de circulación por sentido.
- Se propone la ejecución de dos carriles de circulación en sentido Sur-Norte, es decir desde la rotonda de Ctra. de Sanlúcar hasta la rotonda central, que solucionaría las necesidades de capacidad viaria necesarias en ese sentido Sur-Norte en la mismas condiciones que se preveían en el PGOU.
- Se propone la ejecución de dos carriles de circulación desde la rotonda central por el vial (4570) en sentido Oeste-Este continuando con esos dos carriles por el vial (4926) en sentido Norte-Sur hasta su intersección con la Ctra. de Sanlúcar.
- Se propone la ejecución de un carril más de circulación en la Ctra. de Sanlúcar en sentido Este-Oeste desde la intersección del vial 4926 con dicha carretera hasta la rotonda de acceso al Sector. Con lo que conseguimos darle continuidad y fluidez a la circulación en ese sentido.

Hemos conseguido por tanto mantener la ordenación del Sector estructurada en ese vial Norte-Sur y a la vez conseguimos que se mantengan las mismas

capacidades y circulaciones viarias, desde la Rotonda de la Ctra. de Sanlucar hasta la rotonda del Área 7 del PGMO-95, tanto en sentido Norte-Sur como en sentido Sur-Norte, modificando el itinerario Sur-Norte debido a la imposibilidad física de ampliar la sección viaria a su paso por las edificaciones existentes del Polígono Industrial Ronda Oeste.

4.1.3 Ordenación viaria:

El esquema viario planteado se apoya, por tanto, en el eje Norte-Sur definido anteriormente, estableciéndose como viario de segundo orden, con ciertos reajustes, los viales propuestos en la ordenación pormenorizada indicada en el PGOU.

Se le da continuidad al vial existente en el Polígono Guadalquivir (al sur de las Bodegas Real Tesoro) que desde la Rotonda existente en la actual N-IV conectaría con la rotonda central del Sector Pastranilla, dándole continuidad hasta el límite Oeste del ámbito (Vial 4570).

Se crea vial de borde (Vial 4924) al límite de la Cañada, proponiéndose, tal y como establecía el PGOU, su conexión al Norte con la rotonda prevista (actualmente en ejecución) en el Área 7 de PGMO-95, en la confluencia de las calles 4566 y 4568, y su conexión al Sur con la Ctra. de Sanlucar. Cabe destacar que, dado el carácter de carretera Autonómica que en la actualidad tiene el tramo de la Autovía de Sanlucar donde se prevé la conexión con este vial y por tanto la imposibilidad física de conexión rodada en la actualidad, se propone la reserva del espacio necesario para su futura conexión rodada, cuando ese tramo de vía tenga carácter urbano.

Se mantiene el acceso Sureste (actualmente existente) previsto en el PGOU desde la Ctra. de Sanlucar (vial 4926) que conectará con el vial 4570.

Se reajusta vial situado al norte del sector que separa la zona de equipamiento público de las parcelas edificables (vial 4922), que paralelo al vial 4570 conecta el vial de borde (vial 4924) con el vial estructurador Norte-Sur (vial 4925).

4.1.4 Parcelas de dotaciones:

La superficie destinada a dotaciones públicas, se han concentrado en el límite Oeste del Sector y al norte del vial 4922. En la zona Norte, la superficie destinada a equipamiento público junto con el espacio libre público Zv2, suman una superficie de dotaciones públicas de más de 1,5 hectáreas. Esta superficie unida al espacio libre público del Área 7, con el que limita, suponen la unificación en una misma zona de una dotación conjunta de espacios libres públicos y equipamiento de casi 9 hectáreas.

4.1.5 Medidas correctoras:

Dadas las zonas inundables que presenta el sector, tal y como establece el Estudio de Inundabilidad y Estudio de Impacto Ambiental del PGOU se tendrán que tomar las medidas correctoras al respecto.

Se elevará la cota del terreno para la mejora del drenaje. En el presente Plan Parcial se propone unas rasantes para los viales propuestos que deberán ser ratificadas o modificadas en el Proyecto de Urbanización, donde se justificará la ejecución de las medidas específicas en defensa de las inundaciones.

Se diseñará red de saneamiento de aguas pluviales y se encauzará el arroyo Morales a la altura del sector para un caudal de 103,4 m³/s de T=500 años, tal y como establece el estudio de inundabilidad del PGOU.

Se estudiarán los impactos que puedan producirse en la cuenca, tras la transformación y modificaciones en las rasantes del Sector y se tomarán las medidas correctoras necesarias al respecto.

La construcción de viales sobreelevados con respecto a la cota del terreno, implicará la necesidad de diseñar drenajes y, posiblemente, requerirá movimientos de tierra que levanten la rasante actual del terreno.

El sector tiene una gran trascendencia en la configuración de la fachada del núcleo, ya que supone una prolongación de la ciudad, con un alto grado de exposición visual desde la variante A4.

En cumplimiento del informe al Plan Parcial del Sector Pastranilla de 22 de diciembre de 2010 de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico de la Agencia Andaluza del Agua a continuación se exponen los condicionantes establecidos por el mencionado órgano público gestor con relación a la afección al Dominio Público Hidráulico, zonas inundables y riesgos por inundación:

- 1. En la zona de policía del Arroyo de la Loba la ordenación urbanística de los terrenos deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.*
- 2. Las infraestructuras de drenaje se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico y evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.*
- 3. En los cauces se prohibirá, salvo autorización expresa de la administración Hidráulica, los entubados, embovedados y marcos cerrados y encauzamientos.*
- 4. Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización, éste deberá ser remitido a la Agencia Andaluza del Agua con objeto de*

comprobar las medidas previstas para corregir los riesgos de avenidas del arroyo de La Loba.

5. *Las infraestructuras programadas no incrementarán artificialmente aguas arriba la llanura de inundación del arroyo, debiendo contar con una valoración de riesgos potenciales incluidas las medidas de prevención y corrección adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno.*
6. *Las actuaciones previstas en el Sector Pastranilla en zona de policía, requerirán autorización previa de la Agencia Andaluza del Agua.*

En cumplimiento de dicho informe igualmente se preverá conexión mediante obra de fábrica de las zv1 y zv2.

4.1.6 Actuaciones exteriores al ámbito delimitado:

En el Plan Parcial se delimitan tres ámbitos exteriores en los que hay que acometer obras de urbanización para garantizar las conexiones viarias previstas.

- Conexión Norte del viario estructurador: el vial estructurador se conecta al Norte del con la rotonda existente en el Área 7 del PGMO-95. En este caso las obras de urbanización deben ocupar parte de la superficie pública de esa área 7 para conectarse con la rotonda.
- Conexión Noroeste: El PGOU propone la conexión del vial perimetral Oeste del Sector con la rotonda, actualmente en ejecución, del Área 7 del PGMO-95, mediante la ejecución de un tramo de vial exterior al Sector Pastranilla de unos 210 metros lineales que deben ser ejecutados para garantizar dichas conexiones. Este tramo de vial se ejecutará sobre terrenos públicos pertenecientes a dicho Área 7.
- Nuevo carril en Ctra. de Sanlúcar: En el apartado 4.1.2 se justificaba la modificación del viario estructurador Norte-Sur previsto por el PGOU garantizándose el mantenimiento de las mismas capacidades y circulaciones viarias previstas. Para ello es necesario la ejecución de un carril más de circulación en la Ctra. de Sanlúcar en sentido Este-Oeste desde la intersección del vial 4926 con dicha carretera hasta la rotonda de acceso al Sector. Con lo que conseguimos darle continuidad y fluidez a la circulación en ese sentido.

4.2 INFRAESTRUCTURA.

Si bien será en el proyecto de Urbanización donde se definan estas determinaciones, a continuación se recogen varias consideraciones a tener en

cuenta para la redacción del mismo.

4.2.1 - Red Viaria:

La red viaria proyectada, descrita en el apartado anterior de criterios de diseño, cuenta con diferentes tipos de secciones transversales:

- Sección "A", correspondiente al viario de borde 4924, el cual, dada la necesidad de elevar la rasante del terreno como medida específica de defensa contra las inundaciones se prevé la reserva de un espacio de 3m para poder contemplar la ejecución de talud, si se optase por esa opción, hacia la cañada. A partir de ahí se propone acerado de protección de 1,5 m, banda de aparcamiento en línea de 2,5m, calzada de 7 metros banda de aparcamiento en línea de 2,5m y acerado de 3m. Esto supone una sección total de 19,5 metros.
- Sección "B", correspondiente al viario principal eje norte sur (vial 4925), su sección es variable tal y como se justifica en el punto 4.1.2. El tramo principal "Ba", desde la rotonda Norte del Área 7 hasta la rotonda central se proyecta con sección competa de 31 metros entre alineaciones, formada por Acerados de 5,00 metros y aparcamiento en batería de 2,5 metros y calzada doble de 7,00 metros para cada sentido de circulación separados por una mediana de 2 m.
A partir de la rotonda central hacia el Sur la sección se va reduciendo. En el tramo desde la rotonda hasta el vial 4923 se plantea la sección "Bb", se proyecta con sección completa de 25,5 m, con acerado de 5m y aparcamiento en línea de 2,5 a ambos márgenes y calzada de 10,5 m formada por tres carriles de circulación, dos en sentido Sur-Norte y uno en sentido Norte-Sur.
El siguiente tramo hacia el Sur, sección "Bd", consta igualmente de 25,5m pero deja de existir el carril en dirección Norte-Sur y la banda de aparcamiento de ese margen.
En el tramo que atraviesa el actual Polígono Industrial Ronda Oeste la sección se minimiza a las alineaciones de la edificación existente, constando de calzada de 7m para doble carril de circulación en sentido Sur-Norte y Acerados a ambos márgenes que varían desde 3,70m (sección "Bd") a 2,57 m (sección "Be"), por lo que en este tramo la sección se reduce a 14,40 m y 12,14m en su punto más reducido.
- Sección "D", correspondiente a los viarios 4922 y 4923, se proyecta sección de 22 metros que consta de Acerados de 3 m, aparcamiento en batería de 4,5 m en ambos márgenes y calzada de 7m destinada a un carril de circulación para cada sentido.
- Sección "E", correspondiente a los val 4570, se proyecta sección de 23,5

metros siendo distinta su sección en cada tramo. En el tramo Oeste (Ea) el vial cuenta con acerado de 4,5m, aparcamiento en batería de 4,5m a ambas márgenes, calzada de 7 m destinada a un carril de circulación para cada sentido y acera de 3m. El tramo Este (Eb) cuenta con acerado de 3 m, aparcamiento en línea de 2,5 m, calzada de 10,5m contando con doble carril de circulación Este-Oeste y carril de circulación Oeste-Este, aparcamiento en batería de 4,5m y acerado de 3m.

- Sección "F", correspondiente al vial 4571, se proyecta sección de 14 metros que consta de acerados de 2,5 m, aparcamiento en línea de 2,25 m en ambas márgenes y calzada de 4,5m destinada a un carril de circulación.

Para establecer las rasantes de las distintas calles se seguirán los siguientes criterios:

- Que sus pendientes sean superiores al 0,5 por ciento.
- Que no se produzcan puntos bajos y sin salida para el agua de escorrentía superficial.
- Que la cota roja sobre la clave de las tuberías de alcantarillado no sea inferior a 1,20 m.

Los acuerdos verticales se realizarán con parábolas de paramentos tales que permitan una perfecta visibilidad en los acuerdos y evitar la formación de puntos angulosos tanto en los cóncavos como en los convexos.

Explanación.

La mala aptitud geotécnica de los materiales, sobre todo en las inmediaciones de la vaguada, y la existencia de áreas de moderada pendiente, podría implicar que para urbanizar el sector sea necesario retirar un importante volumen de áridos por la realización de desmontes y saneamiento del terreno. Estos materiales son poco aptos como préstamos para otras obras y producirán sobre carga de vertederos.

Afirmado.

Aunque será en el Proyecto de Urbanización donde se determina exactamente, en principio, para elegir la sección estructural hemos supuesto una explanada tipo E-2 con índice de CBR comprendido entre 10 y 20; para ello hemos seguido los criterios de la instrucción 6.1 y 2.I.C para Clasificación de la Explanada, proyectando una capa de material seleccionado de 40 cm. de espesor encima del suelo tolerable que suponemos obtener en las excavaciones. Y por otra parte un tráfico ligero tipo T-3 de intensidad media

diaria de vehículos pesados, mayor de 50 y menor de 200. Con estos dos parámetros E-2 tipo de explanada y T-3 tipo de tráfico, hemos entrado en la vigente Instrucción 6.1 y 2.I.C y en su tabla de "Catálogo de Secciones de Firmes" hemos considerado la 322 cuyos datos son los siguientes:

- 25 cm. de zahorra natural
- 25 cm. de zahorra artificial
- 15 cm. de mezcla bituminosa en caliente

De estos 15 cm. de mezcla bituminosa en caliente, como se prevé un faseado en la ejecución del proyecto, primeramente se extenderá una capa de 10 cm. y una vez terminadas todas las fases se extenderá la última capa de 5 cm. de espesor, con lo que se completará el paquete de firme proyectado.

En la sección estructural los espesores de la capa de sub-base granular de zahorra natural no son uniformes a lo ancho de vial debido a la diferencia de peralte existente entre el de su superficie de asiento y el de la base granular de zahorra artificial. Esta circunstancia hará mejorar el drenaje además de situarnos del lado de la seguridad en su dimensionamiento.

En los aparcamientos se propone un tipo de firme rígido formado por 0,20 cm. de sub-base granular y 0,20 m. de hormigón en masa tipo HP-35. Con ello logramos que su reposición sea más fácil en el caso de reparaciones de servicios y al mismo tiempo se vea menos afectado por la incidencia de los productos petrolíferos que con tanta frecuencia se derraman en las zonas de aparcamientos.

La pendiente transversal de las calzadas es con bombeo del 2% hacia los bordillos de los aparcamientos, del 2% hacia la calzada, y la de los acerados del 2% hacia los bordillos.

Bordillos y Acerados.

Allá donde exista acerado, delimitando el mismo respecto de la calzada, aunque será en el Proyecto de Urbanización donde se determina exactamente, se propone un bordillo prefabricado de hormigón de 60x30x14 cm. Igualmente se pondrá el mismo tipo de bordillo para delimitar la mediana de la calzada en el vial "B".

El bordillo quedará visto sobre la rasante a una altura de 14 cm. máximo de forma que su futuro nos permita el refuerzo de la calzada sin tener que modificarlos.

Tendrán buena regularidad geométrica y aristas sin desconchados. No presentarán coqueas ni otras alteraciones visibles. Deberán ser homogéneos y

su textura compacta y no tener zonas de segregación.

El acerado podrá estar formado por una solera de hormigón de 10 mm. de espesor y baldosas hidráulicas de tacos de 20 por 20 cm.

En el acerado con una interdistancia determinada de unos 5 m. se proponen alcorques de 0,80x0,80m. de dimensiones interiores con bordillos prefabricados de hormigón de 40x20x10 cm., en los que se realizarán las correspondientes plantaciones de árboles.

Canalizaciones y Arquetas.

Se prevén las correspondientes a los siguientes servicios:

- Red de Alumbrado Público
- Red de Baja Tensión
- Red de Media Tensión
- Red de Telefonía
- Telecomunicaciones
- Gas
- En cruces para futuras necesidades

4.2.2 - Saneamiento:

Según la planificación de AJEMSA el Sector Pastranilla se proyectará con sistema Separativo de evacuación de pluviales y fecales, con conexiones de la red de fecales al colector Oeste existente y evacuación de aguas pluviales a la cuenca del Arroyo Morales.

Según las medidas correctoras del Estudio de Inundabilidad del PGOU se encauzará el Arroyo Morales a la altura del Sector para un caudal de 103,4 m³/s de T=500 años.

En el proyecto se contemplarán las redes que discurran por los viales definidos dentro del sector e imprescindibles para que las parcelas tengan consideración de solar. La red interior de parcelas que serán de carácter privado, deberá ser motivo de proyectos independientes.

El trazado en planta de esta red general se proyectará por el eje de las calles por considerarlo el más económico frente al que discurriera por aceras, que nos obligaría a mayores cotas rojas conservando las pendientes y profundidades de imbornales y acometidas a parcelas.

Para su trazado en perfil se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- Recubrimiento mínimo 1,20 m.
- Hacer posible la futura conexión a parcelas
- Velocidad mínima de 0,6 y máxima a 3,5 m/seg.
- Pendiente superior al 3 por mil, cumpliéndose en todo su trazado a excepción de puntos muy singulares.

Se propone que todas las conducciones utilizadas sean circulares prefabricadas de hormigón en masa vibropresado con unión por enchufe y campana con junta de goma.

En cumplimiento del informe al Plan Parcial del Sector Pastranilla de 22 de diciembre de 2010 de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico de la Agencia Andaluza del Agua a continuación se exponen los condicionantes establecidos por el mencionado órgano público gestor con relación al saneamiento de aguas:

1. *En relación a los puntos de vertido de aguas pluviales, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización se deberá disponer de autorización de obra en Dominio Público Hidráulico.*
2. *Asimismo el Proyecto de Urbanización deberá contemplar una solución para los puntos de vertidos pluviales, de tal manera que garantice la correcta evacuación de las pluviales en caso de avenidas extraordinarias.*

4.2.3 - Abastecimiento:

Las tuberías a emplear serán de fundición dúctil cementadas interiormente con mortero de cemento, cincadas y barnizadas exteriormente según normas I.S.O. 2531; en las uniones irán provistas de junta elástica.

Los diámetros a utilizar de 350, 300, 250, 200, 150 y 100 mm.

Estas discurrirán normalmente por las aceras a una profundidad, sobre su generatriz superior de 1 m. y descansando sobre una capa de arena de espesor variable de acuerdo con el diámetro según planos de detalles de abastecimiento. El relleno de la zanja desde la arena hasta el material granular de la acera se rellenará con material de la excavación, seleccionándolo evitando cascotes y piedras y en general sólidos que excedan de 5 cm.

Las arquetas o pozos que alberguen piezas o elementos singulares de la red se ejecutarán en la forma y con los materiales establecidos en los planos y se dotarán de los elementos adecuados que faciliten su manejo.

Todas las piezas especiales a instalar en la red serán de fundición y deberán

ser capaces de soportar como mínimo la misma presión que se requiera para las tuberías, admitiéndose las de acero únicamente en el caso de que procedan de fabricaciones en serie.

La tornillería a emplear en los montajes de piezas especiales será de acero inoxidable.

Las válvulas proyectadas son de "Compuerta" de bridas serie corta y taladradas para presión nominal PN 16 (DIN 2.501).

Serán de asiento elástico, paso libre, eje de acero inoxidable, cuerpo de fundición dúctil (G.G.G. 40), revestido de epoxi.

Al igual que las piezas especiales, la tornillería será de acero inoxidable.

La red está dotada de hidrantes normalizados de 100 mm. cada 200 m. aproximadamente, localizados perfectamente en las intersecciones de las calles por su fácil acceso para los servicios contra incendios.

Acometidas a Parcela.

En el diseño de la red se ha contemplado que toda parcela edificable tenga o disponga en uno de sus frontales de una red general o más, a las que pueda acometer.

Dado que:

1. Sería difícil de establecer los puntos más convenientes para efectuar las conexiones futuras de la red interior de parcelas.
2. Que las redes generales discurren por las aceras y que es un pavimento de fácil reposición.

Se ha tomado la decisión de realizar las acometidas una vez se haya diseñado la red interior de parcela.

4.2.4 - Electrificación:

La previsión de potencias para las distintas parcelas será la siguiente:

Parcelas edificables:	123.163 m ²	x	100w/m ²	=	12.316 Kw.
Equipamiento deportivo:	5.480 m ²	x	50 w/m ²	=	274 Kw.
Equipamiento social	2.740 m ²	x	100w/m ²	=	274 Kw.
Equipamiento comercial	2.740 m ²	x	100w/m ²	=	274 Kw.
Previsión total:					13.138 Kw.

A esta previsión hay que sumar la prevista para alumbrado público tanto en viario como en los espacios libres públicos

viario	61.653 m ²	x	0,50w/m ²	=	31 Kw.
Espacio libre público	40.418 m ²	x	0,25w/m ²	=	10 Kw.

Previsión total aproximada: 13Mw

a) Redes de Baja Tensión.-

En principio, las redes de B.T. son difíciles de determinar, dado que aún no sabemos cómo se distribuirán las edificaciones industriales dentro de cada parcela, lo que hace imposible realizar su trazado y dimensionar sus secciones. Por todo ello la única infraestructura que se proyecta en baja tensión son las canalizaciones cruzando la calzada en los puntos claves, con objeto de no tener que romper el pavimento cada vez que un tendido cruce una calzada.

b) Alumbrado Público.-

Se describen a continuación los criterios adoptados para el alumbrado viario:

Dado el uso industrial al que va a ser destinado el suelo, no se considera relevante la calidad de la luz en cuanto a capacidad de reproducción del color. Por tanto, se propone como fuente de luz, de un modo generalizado, la lámpara de vapor de sodio alta presión. Las zonas verdes y peatonales serán una excepción y se podrán iluminar con lámparas de vapor de mercurio.

c) Grupos de Presión para Riego.-

Se prevé la instalación de grupos de presión para dotar a las zonas verdes de riego por aspersión.

Deberán estar situados en las proximidades de los CC.TT.

d) Nuevas Redes Subterráneas de Media Tensión.-

Para el suministro de las nuevas potencias que serán demandadas es necesario dotar a la unidad de un trazado de media tensión. Este trazado será subterráneo y constará de un anillo con origen en la Sub-estación que de servicio a los CC.TT.

e) Centros de Transformación:

Los Centros de transformación establecidos por este plan parcial estarán sujetos a su definición y localización exacta por el Proyecto de urbanización.

Los centros de transformación serán capaces de albergar dos transformadores de 630 KVA y se dotarán de celdas de entrada y salida de cable para poder ejecutar el tendido subterráneo de los circuitos de media tensión. Adicionalmente se dotarán de transformador, celda de protección de transformador, cuadro de baja y todo lo necesario en seis CC.TT., para poder acometer en baja tensión a los cuadros de alumbrado público que se han distribuido.

4.2.5 – Punto Limpio:

En cumplimiento del Art 103 de la Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de Calidad Ambiental (Ley GICA) en el presente Plan Parcial se reserva el suelo necesario para la construcción punto limpio para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

La reserva de este suelo se incluye en la parcela de equipamiento público. En este sentido y dada la falta de previsión concreta de cuáles van a ser las necesidades de equipamientos públicos de la zona tal y como determina el punto 4.1.4 de esta memoria se propone que tanto los proyectos de urbanización como reparcelación, recojan la definición de la situación y definición exacta de picho Punto Limpio.

5. CUADRO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICASSUELO EDIFICABLE (Actividades Económicas)

	Superficie	edific.	Coef. Edif.
1A	19.672	15.142	0,7697
1B	9.055	6.970	0,7697
2A	19.127	14.723	0,7697
2B	9.440	7.266	0,7697
3A	3.475	2.675	0,7697
3B	7.380	5.681	0,7697
4	70.157	54.002	0,7697
5	21.702	16.705	0,7697
edificable	160.008	123.163	0,7697

SUELO NETO ZONAS VERDES

	Superficie
Zv1	30.645
Zv2	3.746
Zv3	6.027
Z VERDE	40.418

EQUIPAMIENTO

	Superficie
6A	11.617
Equipamiento	11.617

VIARIO

Total viario: **61.653**

Total Superficie Sector "Pastranilla"..... 273.696 m²

Total Edificabilidad Sector "Pastranilla"..... 123.163 m²

6. DETERMINACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES.

El presente Plan Parcial debe cumplir con los estándares mínimos de reserva de dotaciones públicas establecidos en el PGOU, las cuales tal y como se establece en la ficha de desarrollo del sector están por encima de las exigidas en el Art. 17 de la LOUA, y de las establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

En el siguiente cuadro comparativo se justifica el cumplimiento de dichos estándares:

	Reserva mínima según PGOU	Reserva mínima según RP	Reserva según Plan Parcial
Espacios libres públicos	13% superficie 35.580 m²	10% superficie 27.370 m²	14,77% sup. 40.418 m²
Parque deportivo		2% superficie 5.474	
Equipamiento comercial		1% superficie 2.737 m ²	
Equipamiento social		1% superficie 2.737 m ²	
Total Equipamiento público	4% superficie 10.948 m²	4% superficie 10.948 m²	4,24% sup. 11.617 m²

Aparcamientos:

En cumplimiento de las determinaciones establecidas en el PGOU para el Sector Pastranilla se reserva número de plazas de aparcamientos en la vía pública superiores a las 1.222 establecidas.

Para el cumplimiento del número de plazas reservadas para minusválidos el Proyecto de urbanización pormenorizará su ubicación.

Esta reserva de plazas es muy superior a la mínima exigida por el Art. 17 LOUA y Reglamento de Planeamiento.

7. AFECCIONES.

7.1 Vías de comunicación.

El Sector se conecta en dos puntos a la Ctra. de Sanlúcar. Esta vía en la actualidad es Autovía y perteneciente a la administración Autonómica desde la Rotonda existente (actual acceso al Parque empresarial Oeste) hacia el Oeste, dirección Sanlúcar, carácter que pierde pasando a ser avenida urbana desde la rotonda hacia el Este, dirección Jerez.

Por este motivo se proyectan los accesos rodados central y Este al Sector que

proponía el PGOU, mientras que la conexión Oeste se plantea como reserva de suelo sin conexión rodada actual, mientras ese tramo de la vía no tenga carácter urbano, ya que en la actualidad no sería posible dicho acceso.

7.2 Servidumbres Aeronáuticas.

El sector no presenta ninguna afección por servidumbre aeronáutica según el Art 9.3.10. del PGOU y tal y como se comprueba en el plano "Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU donde se representan las Servidumbres Aeronáuticas del desarrollo previsible del Plan Director del Aeropuerto que afectan al término municipal de Jerez de la Frontera.

7.3 Vías Pecuarias.

El sector linda por el Oeste con la Cañada de Guadabajaque, Moro y Corchuelo. El Plan Parcial respeta el trazado propuesto en el PGOU de dicha cañada.

2 - ORDENANZAS

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO PRIMERO (del Tit .1º)- GENERALIDADES

Art. 1 - Ámbito de Aplicación.-

1. El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación de desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez y con el alcance y contenido previstos por los Artículos correspondientes de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.
2. El ámbito de aplicación coincide con el territorio delimitado como Sector "Pastranilla" en los planos correspondientes del PGOU de Jerez.

Art. 2 - Vigencia.-

El presente Plan Parcial entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación como legalmente esté determinado en cada momento.

Art. 3 - Efectos.-

1. El presente Plan Parcial es público, ejecutivo y obligatorio.

Art. 4 - Documentos y valor de los mismos.-

1. Los distintos documentos del presente Plan Parcial tienen el contenido, alcance y valoración que a continuación se detallan, entendiéndose como un todo coherente y complementario en cada uno de sus elementos.
2. La Memoria explica la ordenación propuesta y justifica la adecuación de ésta a las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística y a las disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación. En el caso de que existiese contradicción entre su contenido y los Planos de Ordenación y/u Ordenanzas, prevalecerán las determinaciones contenidas en estos últimos documentos.

3. Los Planos de Información y la Memoria Informativa recogen la situación fáctica del territorio, tanto en sus aspectos morfológicos como de las infraestructuras y edificaciones que sobre él se asientan. Su valor no es normativo.
4. Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones de la Ordenación que se establecen y, en los casos de contradicción, sus determinaciones prevalecerán sobre los documentos restantes, junto con las Ordenanzas.

Si existiesen contradicciones entre planos de distinta escala, se seguirá lo que indique el de mayor escala. Si fuesen contradictorios entre mediciones sobre planos y la realidad, prevalecerán estas últimas. Si se diesen entre superficies fijas y porcentajes, prevalecerán estos últimos, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento de rango superior.

5. Las Normas Urbanísticas fijan las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de orden urbanístico y/o edificatorio que hayan de realizarse en el ámbito del presente Plan Parcial.

Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

6. El Plan de Etapas desarrolla los aspectos relativos a la ejecución del Plan, teniendo su reflejo gráfico en los Planos de Ordenación. Su contenido es vinculante según lo legalmente establecido.
7. El Estudio Económico-Financiero recoge los costos que suponen la ejecución del Plan, siendo sus determinaciones, no numéricas, de obligado cumplimiento.
8. 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, a la menor transformación de los usos y al mayor beneficio social.
9. Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán dentro de un contexto que considera fundamental el espíritu y finalidad del PGOU que desarrolla.

Art. 5 - Modificación.-

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38 LOUA y 154.4 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá como modificación la alteración de las determinaciones contenidas en el presente Documento, que no supongan revisión.

2. La modificación seguirá idéntico trámite que el de la formulación del Plan y siempre con las limitaciones que se contienen en el Art. 38 LOUA y 161 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 6 - Revisión.-

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 37 LOUA y 154.3 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá por revisión la introducción de alteraciones sustanciales en la Ordenación aprobada.

CAPÍTULO SEGUNDO (del Tit .1º)- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 7 - Alcance de la Terminología.-

La terminología de conceptos contenida en este capítulo es de obligatoria utilización, tanto en el desarrollo del Plan Parcial como en los Proyectos de Edificación. Será de aplicación, para lo no dispuesto en estas Ordenanzas, la terminología de conceptos establecida en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 8 - Interpretación.-

En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos contenida en el presente Plan Parcial, resolverá el Ayuntamiento de Jerez a través de su órgano correspondiente.

La interpretación se incorporará a la terminología de conceptos como Anexo, siendo su valor el mismo que el que originariamente tienen éstos.

Art. 9 - Terminología de Conceptos.

- Manzana (M): Superficie de suelo que tiene asignada edificabilidad para uno o varios usos.
Puede contar con una sola o varias parcelas en su interior.
Puede estar delimitada bien por viario público o bien por espacios libres de uso y dominio público, pudiendo aparecer, en su interior, viarios de carácter privado.
- Alineaciones: Son las líneas que el Plan Parcial fija, siendo éstas:
 - * Alineación de eje de vial: es la línea teórica que define el eje de una vía pública, sea de circulación rodada o peatonal.

- * Alineación exterior o de calle: señala el límite entre la parcela edificable y los espacios exteriores a la misma tales como vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio públicos.
- * Alineación interior de parcela: señala el límite de la propiedad susceptible de edificarse y el espacio libre interior de parcela.
- Retranqueo: Se define como la anchura de la faja o distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de la edificación y cualquier punto de una alineación oficial o límite de parcela. Se mide ortogonalmente a los linderos.
- Rasante Oficial: Son los perfiles de las vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio público definidos por el presente Plan Parcial, que sirven como nivel oficial a efectos de medición de altura.
- Altura: Se establecen dos unidades, altura máxima y número de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos correlativos.
 - * Altura de la edificación, es la distancia existente entre las rasantes en el punto medio de la fachada y la cara superior del forjado más alto, o la altura de la cumbrera de la cubierta inclinada.
 - * Altura de las plantas, es la distancia entre las caras superiores de los forjados que delimitan la planta de que se trate.

Por encima de la altura máxima sólo se podrán elevar las construcciones e instalaciones establecidas en el Art. 7.3.23 la las NNUU del PGOU

- Edificabilidad: Es la medida de la superficie edificable total en cifras relativas a la superficie de una determinada área, zona o parcela. Se expresa en m² edificables por m² de suelo (m²/m²).
- Patio de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable con la dimensión y superficie mínimas exigidas por estas Normas.
- Pieza habitable: Aquélla que se dedica a la permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulo, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos o aparcamientos.
- Sótano: Aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de las rasantes definidas por el acerado en cada alineación oficial exterior.
- Semisótano: Aquella planta cuyo techo se encuentra a menos de un metro por encima de las rasantes definidas por el acerado en cada alineación oficial

exterior, incluso su forjado.

- Usos permitidos: Aquéllos que se consideran adecuados para ubicar en las diferentes zonas de este Plan Parcial.
- Usos condicionados: Aquéllos que, para ubicarse en las diferentes zonas de este Plan Parcial, deben previamente cumplir o garantizar el cumplimiento de determinadas condiciones que se imponen en estas Normas.
- Usos prohibidos: Aquéllos que no se permite ubicar en las diferentes zonas de este Plan Parcial.
- Edificio de uso exclusivo: Es aquél en que en todos sus locales se desarrolla una misma actividad comprendida dentro del mismo uso.
- Espacio libre de dominio y uso público: Es la superficie de suelo constituida por el sistema de espacios libres que se define en el Plan Parcial para parques, jardines, áreas de juego y parques deportivos públicos.
- Número de plantas: Es el número de plantas superpuestas de una edificación. En su cómputo se contará en todos los casos la planta baja, así como las retranqueadas y el semisótano, cuando lo haya, que sobresalga más de 1 metro sobre la rasante en el punto medio de la fachada.
- Vuelo: Es todo cuerpo cuya proyección ortonormal sobre el suelo está fuera de la línea de edificación.

TITULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO (del Tit .2º)- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 10 - Calificación General del Suelo.-

Según los usos generales del suelo, éste se ha clasificado en los siguientes grupos:

- a) Suelo de Actividades Económicas: Incluye todos los suelos de dominio privado edificables, con sus espacios libres, viarios interiores y aparcamientos.

Corresponden los siguientes usos establecidos en el PGOU:

Uso Global B "Industriales":

- (b1b). Gran Industria compatible con el medio urbano.
- (b2). Pequeña Industria.
- (b3). Actividades de transporte y aparcamientos.
- (b4). Almacenes

Uso Global D "Terciario":

- d1. Hostelería y Esparcimiento
- d2. Comercio
- d3. Oficinas y Servicios privados de interés público
- d4. Hospedaje
- d5. Recreativo

- b) Suelo de Equipamientos: Engloba todos los suelos de dominio público para uso Social, Cultural, Deportivo, Servicios Administrativos y Municipales.

Las zonas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en los planos correspondientes.

- c) Suelo de Espacios Libres: Engloba todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Las zonas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en los planos correspondientes.

- d) Suelo de Viario: Para toda la red viaria y aparcamientos de dominio y uso público.

Art. 11 - Usos Pormenorizados.-

Los suelos calificados en el artículo anterior tienen además del uso general definido en la calificación de suelo, unos usos pormenorizados que se definen en los artículos correspondientes del Título III, Capítulo II, Sección 1, de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO SEGUNDO (del Tit. 2º)- ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 12 - Base Legal.-

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.

Art. 13 - Contenido.-

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

Art. 14 - Limitaciones en los fines y objetivos.-

1. No se podrán establecer alineaciones y rasantes si éstas están definidas en el Plan Parcial, 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.

2. No podrá modificarse la superficie asignada a los Espacios Libres de Uso y Dominio Público y Equipamientos.
3. No podrán alterarse los elementos determinantes o determinaciones fundamentales del presente Plan Parcial, 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.

4. 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 Parcial. 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.
5. 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. 15 - Ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle.-

Dentro del Plan Parcial se formularán Estudios de Detalle para todas las ordenaciones de interior de manzana que conlleven la apertura de viales privados.

Art. 16 - Documentación.-

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

CAPÍTULO TERCERO (del Tit .2º) - PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Art. 17 - Definición.-

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 Parcial.
2. 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.
3. Para la conservación de la urbanización será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación tal y como establece el Art. 3.3.14 de las normas urbanísticas del PGOU.

4. El proyecto de urbanización se redactará con sujeción a los términos establecidos en el informe al Plan Parcial del Sector Pastranilla de 22 de diciembre de 2010 de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico de la Agencia Andaluza del Agua recogidos en los puntos 4.1.5 "medidas correctoras", 4.2.2 "Saneamiento" y "Estudio Económico- Financiero" de este Plan Parcial. Sin embargo el mismo informe reconoce que el Sector está afectado por la Zona de Policía del arroyo de la Loba, mientras reconoce en el mismo punto que el arroyo no se encuentra deslindado.

Art. 18 - Limitaciones.-

1. En el Proyecto de Urbanización no podrán cambiarse, sin previa modificación del Plan Parcial, las determinaciones esenciales de éste, entendiendo como éstas:
 - * Los usos e intensidades asignadas a todas y cada una de las zonas en que el Plan Parcial divide el sector.
 - * La ubicación, morfología y dimensiones de las zonas en las que el Plan Parcial divide el sector.
 - * Las latitudes asignadas a la Red Viaria, tanto sea ésta de tráfico rodado como peatonal.
2. 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.
3. 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 Parcial, 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.

Art. 19 - Documentación.-

La documentación y garantías de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en Título II de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 20 - Supresión de Barreras Arquitectónicas.-

1. El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que:
 - a) Los accesos a las edificaciones serán diseñados de forma que se posibilite el acceso a minusválidos, sobre todo en las puertas principales de acceso de público y de personal.
 - b) En los accesos a las distintas áreas de equipamiento, ya sea éste social, deportivo o de uso y dominio público, quede garantizado el acceso a minusválidos.
 - c) Los bordillos de los accesos en los pasos de peatones queden rebajados hacia el nivel de la calzada.
 - d) Los cambios de rasantes en las vías peatonales se resuelvan, además de escaleras, con rampas de pendientes no superiores al 8% y siempre con pavimento antideslizante.
 - e) El mobiliario urbano que se localice en el sector deberá poder ser utilizado por los minusválidos.
 - f) Deberá verificarse la ausencia de obstáculos en la urbanización mediante la presentación de un plano de proyecto en el que se superpongan todos los elementos que puedan constituir un obstáculo: Mobiliario, iluminación, señalización, árboles, alcorques, etc. Se deberán trazar los itinerarios accesibles, con los cruces de calzada rebajados, acotando las medidas principales de ancho, sobre todo en los estrechamientos. Se deberán señalar los aparcamientos de minusválidos, cuya dotación estará en zona pública, acotándose y enumerando los mismos.
2. En todo caso será de cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 293/2009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

TITULO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO (del Tit .3º) - CONDICIONES TÉCNICAS

Art. 21 - Obras de Edificación.-

Las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas del Plan Parcial donde existen las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Art. 22 - Condiciones Técnicas de las Obras en relación con las Vías Públicas.-

La ejecución de las obras se realizará de tal manera que no puedan impedir en ningún momento el libre tránsito de personas y vehículos por las vías y espacios públicos, salvo la autorización expresa temporal del Ayuntamiento de Jerez.

Así mismo no pueden suponer ningún peligro o móvil que genere cualquier tipo de servidumbre para la vía pública.

Todas las obras se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Planeamiento básico municipal.

Art. 23 - Acometidas a las diferentes redes.-

Para acometer a las diferentes redes de infraestructura, es necesario el permiso municipal correspondiente y cumplir en todo la Normativa dispuesta por los Servicios Municipales.

Los diferentes pavimentos, jardinería o demás elementos urbanos de los espacios públicos que deban ser afectados en las obras de acometida a las distintas redes o de los accesos de vehículos al interior de las manzanas, deberán ser reparados y quedar en su situación primitiva, debidamente ejecutados, con cargo a los propietarios que solicitaron la correspondiente licencia de obras.

Art. 24 - Aspectos no considerados por estas Ordenanzas:

Todos los aspectos de las condiciones técnicas que deberán cumplir las edificaciones con respecto a las vías públicas no consideradas en estas Ordenanzas, se regularán por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPÍTULO SEGUNDO (del Tit 3º)- CONDICIONES COMUNES

Art. 25 - Alcance y contenido de este Capítulo.-

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones comunes para todas las edificaciones del Plan Parcial, 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. 26 - Usos Privados.-

1. Se consideran incluidas en este uso los industriales, aquellas actividades dedicadas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados. Corresponde las divisiones del 15 al 37 del CNAE, ambas incluidas. Así mismo, por similitud en el impacto ambiental que pueden generar, se incluyen en este grupo las actividades de transporte de pasajeros y mercancías, estaciones de servicio, así como el uso de garaje o aparcamiento.
2. Igualmente se incluye el uso de servicio terciario, que tiene por finalidad la presentación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, servicios de hostelería y ocio, comercio al por menor en sus distintas formas, servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos

Por razones de localización, tamaño, dimensiones, promoción y vocación de los terrenos, y aún cuando el uso industrial generalizado podría admitirse en todos sus pormenores, el mismo PGOU y por tanto este Plan Parcial limitan los usos industriales (y los que se asimilan a dichos usos) y terciarios pormenorizadamente a los siguientes tipos:

Art. 26.1 Usos Industriales

b1b: compatible con el medio urbano. Se incluyen en esta subcategoría aquellas que no estén incluidas en la anterior.

b2. Pequeña Industria: Que comprende aquellas actividades cuya función principal es la reparación y obtención de bienes y productos para consumo doméstico, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia, y suele existir venta directa al público. Comprende los talleres de carpintería metálica, talleres de carpintería de muebles, talleres de género de punto y textiles, talleres de reparaciones eléctricas y/o electrónicas y demás talleres industriales, así como las lavanderías, talleres de edición de prensa e imprentas, talleres de orfebrería, y en general las actividades sujetas a Calificación Ambiental (CA) en su punto 13 según Anexo I de la Ley 7/2007, no vinculadas a las categorías siguientes.

Igualmente, se incluye la industria auxiliar del automóvil, como son talleres de reparación y mantenimiento, lavado y engrase.

b3. Actividades de transporte y aparcamientos.

A los efectos previstos en este plan, se incluyen en este grupo los garajes y aparcamientos, las actividades relacionadas con el transporte de personas y mercancías, así como las estaciones de servicios para venta de combustibles.

b4. Almacenaje: comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio, excluidas pues la venta directa al público. Se exceptúan los almacenes que formen parte de comercios, oficinas y cualquier uso no industrial.

Se incluyen en este grupo las Bodegas de almacenamiento y crianza de vinos, vinagres, brandies, licores y otros vinos especiales, incluido su embotellado en las mismas instalaciones.

Art. 26.2 Usos Terciarios

d1. Hostelería y esparcimiento

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de hostelería, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos o eventuales que se destinan con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición en el mismo de bebidas, y en su caso, de comidas frías o cocinadas. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía (en adelante Nomenclátor), dichos establecimientos se clasifican en los siguientes

tipos: *Restaurantes; Autoservicios; Cafeterías; Bares; Bares-Quiosco; y Pubs y Bares con Música*. Corresponden a las divisiones 55.3 y 54.4 del CNAE.

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de esparcimiento, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos cerrados que se destinan con carácter permanente, de temporada a ofrecer al público asistente situaciones de ocio, diversión o esparcimiento, mediante la consumición de bebidas y músicaailable en espacios del establecimiento específicamente acotados para ello, a través de reproducción sonora de grabaciones musicales, o en su caso, mediante actuaciones en directo de músicos y artistas. De conformidad con la dispuesto en el Nomenclátor y ampliación del mismo mediante Decreto 10/2003 en su disposición adicional segunda, dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: *Salas de fiesta; Discotecas; Discotecas de Juventud y Salones de Celebraciones*. Corresponden a la subdivisión 92.341 del CNAE

d2. Comercio

A los efectos previstos en el presente Plan, se entiende por actividad comercial al ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, incluyendo su almacenamiento en el mismo establecimiento.

Se corresponde con las siguientes divisiones del CNAE; 50 (excepto el mantenimiento y reparación de vehículos de motor y estaciones de servicio); 51; 52 (a excepción de las actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos que se desarrollen en locales con una superficie superior a 100 m² y potencia instalada de maquinaria superior a 10 KW, pasando en este caso a encuadrarse en el uso industrial)

Se establecen dos tipos de comercio según el consumidor final:

a. Comercial minorista, cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final. Corresponden a la división 52 del CNAE, sin excepción. En este grupo se distinguen la siguiente clasificación.

Comercios no especializados con uso predominante de alimentación y bebidas.
Se distingue la siguiente clasificación.

Hipermercados (más de 2.500 metros cuadrados)
Supermercados (entre 2.499 y 400 metros cuadrados)
Superservicios (entre 399 y 120 metros cuadrados)
Autoservicios (entre 119 y 40 metros cuadrados)

Comercios especializados. Se incluyen en este grupos aquellos establecimientos que se dedican exclusivamente a la venta de productos

exclusivos, ya sean de alimentación o bebidas, (venta de frutas y verduras, venta de productos cárnicos, venta de pescados, venta de pan y confitería, etc.), como de productos no comestibles (venta de textiles, venta de productos farmacéuticos, venta de calzados, venta de muebles y artículos del hogar, comercio menor de vehículos y motocicletas etc.)

Gran Establecimiento Comercial: Comprende todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Se incluye el establecimiento calificado de descuento o de venta de restos de fabrica, cuya superficie útil de venta y exposición al público supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados.

A los efectos de la preceptiva licencia comercial exigible al gran establecimiento comercial, se atenderá a lo dispuesto por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de 10 de Enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Se incluyen en este tipo de comercio menor aquellas actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos, como reparación de calzado y otros artículos de cuero, reparación de aparatos domésticos eléctricos, reparación de relojes y joyería y similares, siempre que su potencia instalada de maquinaria no sea superior a 10 Kw. y ocupen una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, en tal caso se considerarán uso industrial.

b. Comercial mayorista: cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas, o a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Corresponden a la división 51 del CNAE sin excepción.

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

Comprenden las actividades de titularidad privada que conlleva la prestación de servicios al público de carácter administrativo, técnicos financieros, de información, formación u otros.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industrias, construcción o servicios) que se ubican en un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turísticas de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas, sindicales, políticas, juveniles o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y centros de enseñanza distintas a las

impartidas por instituciones del sistema educativo (autoescuelas, academias, guarderías privadas, etc.), así como demás actividades de servicios personales no incluidas en otros apartados (peluquerías, salones de belleza, etc.) y centros sanitarios privados no incluidos en el uso dotacional.

Comprende las actividades de la división 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74 y 91 del CNAE. Se incluye la división 92 del CNAE, a excepción de las actividades comprendidas en el Nomenclátor de la Ley de Espectáculos y Actividades Recreativas, como discotecas, casinos y salas de juegos, que se agrupan en el uso de hostelería y recreativo, y a excepción de las actividades culturales y deportivas de carácter comunitario (instalaciones deportivas, ~~cines~~, teatros, museos, bibliotecas, jardines botánicos, zoológicos, etc.), que se agrupan en el uso de equipamiento,

Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a. Actividades Financieras (bancos, cajas, y otra actividades crediticias), Actividades Inmobiliarias (promoción, compraventa, alquiler de bienes inmobiliarios); Agencias de Viajes, Actividades de Servicios personales (salones de belleza y otros tratamiento de belleza, peluquerías, etc.), Distribución de Películas; Actividades Veterinarias y Sanitarias, Producción, Distribución y Emisión de Radio y Televisión y demás que en todo caso conlleven la concurrencia de público en sus instalaciones.

b. Actividades Profesionales (actividades médicas, jurídicas, de contabilidad y asesoría fiscal, de asesoramiento en dirección y gestión empresarial, de servicios técnicos de arquitectura e ingeniería, cartografía, topografía), y demás que en todo caso no conlleven la presencia de público.

d4. Hospedaje

Comprenden aquellas actividades que se destinan a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento. Se corresponden con las subdivisiones 55.1 y 55.2 del CNAE.

a. Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones, La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que la sustituya. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios.

b. Hospedaje al aire libre: como camping, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento (restaurantes, cafeterías, etc.). No se

incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, que pertenecerán al uso pormenorizado sanitario y asistencial.

d5. Recreativo.

Comprende aquellas actividades desarrolladas por una persona natural o jurídica, o por un conjunto de personas, tendente a ofrecer y procurar al público, situaciones de ocio, y diversión. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía comprenden, a efectos de este plan, se distinguen los siguientes grupos:

a. **Establecimientos de juego y recreativos:** Casinos de juego, Salas de bingos, Salones de juegos, Salones recreativos, Cibersalas, Centros de Ocio y Diversión, Boleras, Salones de celebraciones Infantiles.

b. **Establecimientos de atracciones recreativas:** Parque de atracciones y temáticos, parques infantiles y atracciones de feria.

c. **Establecimientos de actividades deportivas:** Complejos deportivos, Gimnasios y Piscinas.

Asimismo, se incluyen en este apartado, a los efectos previstos en este plan, los establecimientos para la realización de los siguientes espectáculos públicos: Cines, Circos, Plazas toros portátil y Cafés-Teatro.

Art. 26.3 Localización y compatibilización de los usos industriales.

Para la localización y compatibilización de los usos industriales se estará a lo dispuesto en el Art. 6.3.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU, que se transcribe a continuación.

- **1. Gran Industria (b1):** Para cada subcategoría se establecen las siguientes localizaciones:

a) Gran Industria incompatible con el medio urbano (b1a).

No admisible. Se exceptúa las instalaciones solares y fotovoltaicas, que formen parte de las edificaciones según legislación sectorial.

b) Gran Industria compatible con el medio urbano (b1b)

Las actividades industriales clasificadas en esta categoría deberán situarse con carácter general en zona de Actividades Económicas.

Las instalaciones de gestión de residuos que no conlleven actividades de valorización, incineración y eliminación, podrán situarse así mismo en zona de actividades económicas.

- **2. Pequeña Industria (b2)**

Los talleres de carpintería metálica y cerrajería, carpintería de madera, talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general, lavado y engrase de vehículos a motor, obradores de panadería y pastelería, y demás cuyas características técnicas sean similares, solo se permitirán en edificio exclusivo, con independencia del uso global de la zona de ordenanzas, debiendo cumplir las demás condiciones de limitación del párrafo anterior.

- **3. Actividades de transporte y aparcamientos (b3)**

a) Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles (b3a)

Se establecen las siguientes categorías según las formas de utilización y situación de los garajes-aparcamientos:

Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento, privado, anexo e inseparable de otro uso básico o pormenorizado, como uso secundario o auxiliar condicionado y compatible. En zonas de distinto uso sólo se permitirá en planta baja y sótano y con capacidad regulada en función del otro uso dominante.)

Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento público, de propiedad privada o pública (o en régimen de concesión). Se permitirá en todas las posiciones posibles en un mismo edificio, o en el subsuelo de un espacio público (división 62.314 CNAE).

Categoría 3ª: Aparcamiento en superficie, público o privado.

b) Estaciones de servicios (b3b) (grupo 50.5 CNAE)

Los proyectos de estaciones de servicio deberán contener, sea cual sea su ámbito de actuación, al menos las siguientes especificaciones:

Conveniencia y necesidad de las instalaciones.

Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

Adecuación al entorno urbano.

Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario, no admitiéndose ninguna instalación por debajo de esta distancia.

Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

Se admite en el de uso global de actividades económicas, siempre que se trate de

instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y viales perimetrales de al menos 14 metros de anchura.

A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

La existencia o instalación de cualquier actividad anexa, aunque ésta fuese de dominante o principal (talleres, garajes, estaciones autobuses, etc.), no alterará las condiciones de situación exigidas al más molesto o peligroso (condicionante) de los usos que realiza.

c) Transporte de Viajeros y Mercancías (b3c)

Comprende los locales destinados a albergar las actividades del transporte urbano de viajeros, interurbano, o de mercancías por carretera, o a servir de estación, parada o garaje-aparcamiento para los vehículos autobuses o camiones con este fin, que corresponde a la división 63.2 del CNAE (Otras actividades anexas a los transportes).

Caso de que las actividades de transporte lleven asociado almacenamiento de dichos productos, se regularán por el uso pormenorizado de Almacenes.

- **4. Almacenes (b4)**

Su localización vendrá determinada en función de la peligrosidad de los productos o materias almacenadas y nivel de riesgo de incendios que resulte. Atendiendo a ello, se distinguen tres tipos:

Riesgo Bajo: Además de permitirse en zona de actividades económicas, se podrán instalar en zonas residenciales, posición baja, sótano o edificio exclusivo, siempre que su superficie construida sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados y las actividades de carga y descarga de mercancía y manipulación de ésta, se efectúen en horario diurno 7-23 h.

Riesgo Medio: Además de permitirse en zona de actividades económicas se podrán instalar en zonas residenciales, sólo edificio exclusivo, siempre que su superficie construida sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados y las actividades de carga y descarga de mercancía y manipulación de ésta, se efectúen en horario diurno 7-23 h.

Riesgo Alto: Solo se admitirán en zonas de actividades económicas, excepto los almacenamientos al por mayor de productos químicos que supongan un riesgo notable sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc, así como los almacenamientos al por mayor de residuos peligrosos, que sólo se permitirán en suelo no urbanizable. Quedan expresamente prohibidos en todo el término el almacenamiento o depósito temporal de residuos radioactivos.

El cálculo del nivel de riesgo se determinará conforme al Reglamento de Protección contra Incendios y Seguridad en Establecimientos Industriales y disposiciones posteriores.

Art. 26.4 Localización y compatibilización de los usos terciarios.

Para la localización y compatibilización de los usos industriales se estará a lo dispuesto en el Art. 6.5.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU, que se transcribe a continuación.

d1. Hostelería y Esparcimiento

Los establecimientos de hostelería y esparcimiento podrán situarse en zonas de actividades económicas, sin ninguna limitación de situación y posición y aparcamientos, a excepción de las que se establezcan en las normas particulares para cada zona.

A fin de evitar en zonas de uso global residencial la agrupación masiva de establecimientos de hostelería y esparcimiento en un misma calle, avenida o plaza, y los efectos perjudiciales que ello origina en el entorno debido a la concentración elevada de personas y tráfico rodado, el deterioro de la calidad ambiental que supone dicha circunstancia, y, finalmente, evitar la creación de zonas acústicamente saturadas, se establecen las siguientes distancias mínimas entre este tipo de establecimientos:

Sin límite de distancias para las actividades de hostelerías siguientes: restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quioscos, y entre éstas y los bares musicales y locales de esparcimiento.

Cincuenta (50) metros entre bares musicales y entre éstos y los locales de esparcimiento.

Cien (100) metros entre las actividades de esparcimiento: discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones.

Las distancias que se establecen anteriormente se aplicarán igualmente a las edificaciones en zona de actividades económicas cuando alguno de los límites de la manzana en la que se localicen diste menos de 25 m respecto a la zona residencial.

Estas limitaciones de distancias serán de aplicación tanto a locales de nueva implantación como a ampliaciones de los existentes.

La medición de distancia se efectuará siempre por el vial o camino vial más corto, medido desde el límite del local más cercano al establecimiento. A los efectos de este Plan se considerará "vial" o "camino vial" a las calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean éstos de dominio público. A falta de ellos, lo serán los terrenos de dominio público o aquellos terrenos o zonas de uso público por las que transiten los peatones.

d2 Comercio

En zonas de actividades económicas se permitirán sin ninguna limitación de situación y posición, a excepción de las que se establezcan en las normas particulares para cada zona.

Los establecimientos destinados al comercio mayorista, sólo se admitirán en zonas de actividades económicas, en edificio exclusivo, sin perjuicio de las normas particulares que se determinen para cada zona.

La implantación de grandes superficies comerciales se autorizará en las zonas y condiciones

de tamaño que el Plan o los posteriores planeamientos de desarrollo establezcan expresamente. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre aspectos urbanísticos y medioambientales, el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados

d3. Oficinas y servicios privados de interés público

Las actividades que conlleven la atención al público en sus instalaciones (grupo 1 de la clasificación), se admitirán sólo en planta baja y sótano en edificación residencial, o en cualquier posición para edificio exclusivo o distinto al residencial. Se exceptúan los centros hospitalarios privados con internamiento, guarderías que se localizarán en edificio exclusivo para zonas residenciales.

Aquellas actividades comprendidas en el grupo 2 y que además no almacenan productos, no sea productoras de ruidos y vibraciones, no emanen gases y humos, funcionen en horario diurno (7-23 h) y el número de trabajadores no exceda de diez (10), podrán implantarse en cualquier posición y situación.

Aquellas actividades de interés público privado que comprenda la realización de actividades industriales, se localizarán según el uso específico (industrial)

d4. Hospedaje

Los establecimientos hoteleros podrán situarse en cualquier zona, pero siempre en edificio exclusivo o distinto uso al uso residencial de viviendas, sin perjuicio de las normas particulares de cada zona.

El hospedaje al aire libre, se admitirá en el suelo no urbanizable con las limitaciones que se imponga por sus normas particulares.

d5. Recreativo

Se permitirán en cualquier posición, en edificio exclusivo y edificio no exclusivo cuando el uso del edificio sea uso no residencial.

Los establecimientos de atracciones recreativas sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado de zonas de actividades económicas. Se exceptúan los parques infantiles que podrán situarse en edificio exclusivo en todo el suelo urbano.

Los establecimientos de actividades deportivas sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado, a excepción de los gimnasios que podrán ubicarse en planta baja y sótano de edificio residencial siempre que no lleven asociados actividades deportivas que requieran de equipos de reproducción sonora.

Art. 26.5 Condiciones de los establecimientos de los usos industriales.

Para establecer las condiciones de los establecimientos de los usos industriales se estará a lo dispuesto en el Art. 6.3.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU, que se transcribe a continuación:

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Real Decreto 486/1997 Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- **b1. Gran Industria**

1. Aseos y vestuarios: En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, la dotación mínima será a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de **10** operarios o fracción, para cada sexo.
2. Aparcamientos: deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria.
3. Condiciones ambientales: Los residuos de cualquier tipo que se originen en el desarrollo de la actividad se pondrán a disposición de gestor autorizado para su reciclaje, valorización y en el último caso para su eliminación controlada. En todo caso, la gestión de los residuos calificados como urbanos o municipales cumplirá las determinaciones que establezca el órgano municipal competente.

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

- **b2. Pequeña Industria**

Se establecen las siguientes condiciones:

1. Aseos y vestuarios: En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, la dotación mínima será a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de 10 operarios o fracción, para cada sexo.
2. Aparcamientos: deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria
3. Condiciones ambientales: Los que se permitan en zonificación residencial (con limitación) deberá desarrollar su actividad en el interior del recinto cerrado, estando expresamente prohibido almacenar productos en los espacios al aire libre. Asimismo, no podrán almacenar materiales de peligrosidad media y alta. Los accesos se proyectarán de forma que no causen molestias a las viviendas colindantes y/o adyacentes.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán iguales a las exigidas en el art. 6.3.3.1

Los talleres de mantenimiento de automóviles deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados, estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en sitio adecuado y trasladándose a gestor autorizado. En ninguna circunstancia se verterán al suelo directamente.

- **b3. Actividades de transporte y aparcamientos**

b3a Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles

1. La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas, a las disposiciones vigentes en la materia y, en especial, a la Ordenanza 34 de VPO, O.M. 16.V.74 (BOE 27.V)

2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en las zonas de edificación correspondientes a recintos históricos, o en otras si razones urbanísticas lo aconsejan, o bien limitar el régimen normal de plazas de garajes a un régimen restringido. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no relevará a los propietarios de suplir el número de plazas obligatorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela la aportación, que será por compraventa, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. **Dotación de aparcamientos:** Será la señalada para cada tipología en el Capítulo cuarto del Título séptimo de las Normas del PGOU.

Se reservará una plaza por cada 50 o fracción para uso de personas con movilidad reducida.

Para parcelas existentes en el suelo urbano consolidado, cuando el frente de fachada del solar fuese menor de nueve (9) metros o esté en calles existentes peatonales o de anchura inferior a seiscientos (600) centímetros en toda la longitud de su fachada, así como en aquellos edificios de tipología F en solares existentes a la aprobación de este PGOU con superficie de solar inferior a trescientos (300) metros cuadrados, no se exigirá el aparcamiento en el propio edificio.

4. **Accesos:** el acceso a los garajes, en el nivel de la calle y antes de las rampas, dispondrá de un espacio de espera de al menos trescientos (300) centímetros de ancho, salvo en calles de menos de 10 metros de anchura que será de cuatrocientos (400) centímetros. El fondo de este espacio de espera será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, como mínimo, con piso horizontal (pendiente máxima 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad para permitir una salida pausada de los vehículos a las vías públicas. Se exceptúan del cumplimiento de estas determinaciones, en lo que respecta a la dimensión del fondo mínimo con piso horizontal, a las actuaciones llevadas a cabo en la zona de Ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico" reguladas en la Sección Segunda del Capítulo Primero del Título X de estas Normas; en este caso, el fondo mínimo podrá reducirse por causas justificadas hasta un mínimo de 300 centímetros.

Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única o, a lo sumo, doble, en función de la superficie total y la posibilidad de acceso a dos calles, según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones o en las condiciones marcadas en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas y Tipologías. También podrá tolerarse en zonas de actividades económicas siempre que se justifique que se mantiene la dotación de aparcamiento obligatoria para la urbanización y lo contemplado en el Título VII para las condiciones de diseño de aparcamientos y viales en la tipología G.

Los garajes de menos de quinientos (500) metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie el ancho del acceso será de tres

(3), cuatro (4) ó cinco (5) metros, según que den a calles de más de quince (15) metros, comprendidas entre diez (10) y quince (15) metros o menores de diez (10) metros, respectivamente. Estas dimensiones no serán de aplicación obligatoria para fincas catalogadas, ni para aquellas no catalogadas pertenecientes al Conjunto Histórico Artístico; en ambos casos primará la ejecución de huecos de proporción vertical, con el ancho estrictamente necesario para su funcionamiento.

Los garajes de categoría 1ª de menos quinientos (500) metros cuadrados de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con usos autorizables. Las puertas serán opacas en el plano de la fachada.

Los garajes con superficie comprendida entre quinientos (500) metros cuadrados y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados podrán tener sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por el Código Técnico de la Edificación.

En los garajes de superficie comprendida entre dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán como mínimo de dos accesos para peatones.

Cuando una parcela tenga frente a más de una calle, se le podrá autorizar un vado por calle siempre que no se trate de zona de unifamiliares. Igualmente, en zonas de actividad económica, se le podrán autorizar hasta dos vados en una misma calle siempre que se justifique su necesidad en relación con el funcionamiento de la actividad.

En los aparcamientos de Categoría 3ª (en superficie) los accesos peatonales en caso de coincidir con los accesos de vehículos deben contar con un ancho adicional al del acceso rodado de 1,50 m.

5. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y su anchura mínima será de 3,00 metros. Las rampas en curva no sobrepasarán la pendiente del 12% medida en el eje de cada sentido de circulación, y su anchura mínima será de tres metros. Su radio de curvatura, medido también en el eje de cada sentido de circulación, será como mínimo de 6 metros.

Esta anchura de rampa debe ser anchura de paso libre de cualquier obstáculo, por lo que las rampas se deben dimensionar teniendo en cuenta que ningún elemento auxiliar (bordillos, puertas, expendedores, etc.) puede reducir su anchura.

6. Dimensiones Plazas: Los aparcamientos para vehículos ligeros que se vayan a diseñar se basarán en la plaza tipo necesaria para un turismo medio, correspondiente a un rectángulo con unas dimensiones de 2,40 x 5,00 m.

Estas plazas se podrán diseñar:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente a la calle de tránsito.
- En oblicuo, cuando se disponen formando un ángulo con la calle de tránsito entre 30° y 60°.
- En batería, cuando se disponen perpendicularmente a la calle de tránsito.

Dependiendo de la situación de la plaza ésta podrá reducir su dimensión teniendo en cuenta, por analogía, las consideraciones establecidas en el Art. 8.3.5. -2.4 de estas Normas "aparcamientos en la red viaria", siempre que se adosen a Acerados Peatonales.

La reducción puntual de la anchura de la plaza por pilares u otros elementos nunca podrá generar dimensiones de anchura libre en ese punto menor de 2,20 metros.

No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

Todas las plazas de aparcamiento estarán definidas gráficamente y contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

7. Viales. Los garajes colectivos contarán con calles interiores de tránsito para el desplazamiento de vehículos, que deben dar acceso a cada plaza. Estos podrán ser de único sentido o de doble sentido, y deben tener las secciones mínimas establecidas en el siguiente cuadro:

Dimensiones mínimas de calles de tránsito en aparcamientos:

TIPO APARCAMIENTO	UN SENTIDO	DOBLE SENTIDO
SIN APARCAMIENTO	2,75	5
EN LINEA	3	5
OBLICUO 30° A 60°	4,5	5
BATERÍA	5	5

Cuando desde una calle de tránsito de un sentido se de acceso a una plaza de aparcamiento en oblicuo o en batería, se admitirá la reducción de la sección de la calle en ese punto de acceso siempre que se amplíe la anchura mínima exigida a dicha plaza, y se amplíe el ancho de las plazas de aparcamiento colindantes con ella. Cuando la reducción de la sección de calle sea entre 0 y 50 cm., el ancho exigido a la plaza se ampliará 10 cm; cuando la reducción de la sección de calle sea entre 50 cm y 100 cm., el ancho exigido a la plaza se ampliará 20 cm.

En los cambios dirección del trazado de las calles de tránsito se tendrá que tener en cuenta el sobre ancho necesario para el giro del vehículo. En este sentido siempre deberá ser posible inscribir una banda de 3m de ancho, cuyo eje sea un arco de circunferencia con radio mínimo 6 m., que absorba el cambio de dirección de la trayectoria.

Las calles de tránsito de los garajes se diseñarán proponiendo circulaciones para evitar la aparición de fondos de saco. En todo caso los fondos de saco que se planteen deberán diseñarse con calles de tránsito de doble sentido.

En cualquier caso los aparcamientos se diseñarán teniendo en cuenta los itinerarios peatonales necesarios para acceder a las plazas desde los distintos puntos de acceso.

8. Montacoches. Se considerará solución preferente la instalación de vehículos elevadores o montacoches en solares pequeños, en razón al ahorro de superficie de las rampas, cuyas medidas y normas se acogerán a la Circular del M.V. de 21 de Junio de 1.976, desarrollado de la Ordenanza 34 de VPO. Se instalará uno por cada 25 plazas o fracción.

9. **Alturas.** La altura mínima libre desde suelo a techo o cualquier instalación o elemento colgante será de doscientos veinte (220) centímetros, tanto en las calles y espacios de circulación como en las plazas de aparcamientos.

10. **Aseos.** En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer en garajes que no superen los mil quinientos (1.500) metros cuadrados, dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres y, por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de exceso o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente artículo los garajes vinculados a viviendas.

11. **Ascensores:** Todos los garajes públicos dispondrán de ascensores a razón del cincuenta por ciento (50 %) de núcleos de comunicación previstos según normativa sectorial, contando al menos con uno (1). Para un número impar de escaleras, se tomará como referencia el número par inferior

En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía

12. **Ventilación:** Sin perjuicio de las determinaciones que establece el Código Técnico de la Edificación y los documentos básicos de aplicación al respecto, el diseño y cálculos de los sistemas de ventilación en todos los garajes deberán cumplir la norma UNE 100-166-2004 o norma que la sustituya.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

- **b4. Almacenes**

1. **Aseos y vestuarios:** En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, contará al menos con un aseo dotado de un retrete y un lavabo. Dicha dotación sanitaria se aumentará en un inodoro y un lavado, por cada grupo de 10 operarios o fracción, para cada sexo.

2. **Altura:** La altura libre de suelo a techo será al menos de doscientos cincuenta (250) centímetros. No obstante, en los espacios destinados a aseos podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

3. **Condiciones ambientales:** Los que se permitan en zonificación residencial (con limitación) deberá desarrollar su actividad en el interior del recinto cerrado, estando expresamente prohibido almacenar productos en los espacios al aire libre, debiendo disponer de espacio suficiente en su interior para las labores de carga y descarga. Asimismo, no podrán almacenar materiales de peligrosidad media y alta. Los accesos se proyectarán de forma que no causen

molestias a las viviendas colindantes y/o adyacentes.

La iluminación y ventilación deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta total del local.

Art. 26.6 Condiciones de los establecimientos de los usos terciarios.

Para establecer las condiciones de los establecimientos de los usos terciarios se estará a lo dispuesto en el Art. 6.5.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU, que se transcribe a continuación:

d1. Hostelería y Esparcimiento

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 326/2003 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Superficie mínima: Debido a la afluencia alta de público en los establecimientos de este uso, estos deberán disponer de espacio suficiente para que la actividad se pueden desarrollar dentro de los límites del mismo. Esta superficie mínima destinadas al público será las que se cita a continuación, excluyendo del computo de la misma los aseos, zona de barra, cocina, almacenes y/o anejos del uso.

Los establecimientos hostelería deberán contar con una superficie útil mínima destinada al público de veinte (20) metros cuadrados. Para los bares con música esta superficie será de cincuenta (50) metros cuadrados

Los establecimientos de esparcimiento tendrá una superficie mínima útil de público de cien (100) metros cuadrados.

2. Altura: La altura de pavimento a techo acabado (altura libre de piso) será de doscientos ochenta (280) centímetros. Para locales existentes en ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros.

3. Accesos: Los accesos y salidas de dichos establecimientos serán independiente a otros usos y tendrán comunicación directa con el exterior.

4. Aseos: Todos los establecimientos de hostelería deberán contar con un aseo para señora y otro para caballero, que dispondrán como mínimo cada uno de un (1) inodoro y (1) lavabo, cuando el aforo sea inferior a 100 personas. Dicha dotación sanitaria aumentará en un (1) inodoro y un (1) lavabo, en cada aseo, por cada 100 personas más o fracción

Para los establecimientos de esparcimiento se dispondrán de retretes, urinarios y lavabos a razón de dos

(2) urinarios, dos (2) inodoros, y un (1) lavabo para caballeros y tres (3) inodoros y (1) lavabo para señoras, para un aforo inferior o igual a trescientas (300) personas, duplicándose en cada aseo, dicha dotación sanitaria por cada 200 personas más o fracción.

No se permitirá la comunicación directa de los aseos con la zona de público, debiéndose interponer vestíbulo o zona de aislamiento.

En todo caso, al menos uno de los aseos deberá cumplir las determinaciones que establece la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas

5. Condiciones higiénico-sanitarias: Deberá cumplirse las determinaciones que establece el Real Decreto 2817/1983, de 13 de octubre, por el que se aprueba la reglamentación técnico-sanitaria de los comedores colectivos, y demás normativa sectorial que resulte de aplicación.

6. Condiciones ambientales: La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta total del local.

Para los establecimientos que realicen actividades musicales (bares con música, discotecas, salas de fiesta, salón de celebraciones, etc.) deberá contar obligatoriamente con sistema de ventilación forzada que garantice las condiciones acústicas del establecimiento.

d2. Comercio

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, las Ordenanzas Municipales de Accesibilidad, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Superficie mínima: La zona destinada al uso público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos.

2. Altura: La altura de pavimento a techo acabado (altura libre de piso) será de doscientos ochenta (280) centímetros. Para edificaciones existentes en ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura libre mínima de suelo a techo para semisótano o sótano con uso público, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente.

No obstante, los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

3. Accesos: En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

4. Aseos: Los establecimientos comerciales cuyo aforo sea inferior a 25 personas, deberán disponer de un aseo dotado con un (1) inodoro y un (1) lavabo para uso de sus trabajadores. Cuando el aforo sea superior dicho aseo será para uso público, con la siguiente dotación: hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se

umentará un retrete y un lavabo. Caso de que la superficie construida sea superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, los aseos serán independientes para cada sexo.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Para establecimientos que requieran aseo público, deberá contar al menos con uno que cumpla la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

5. Condiciones ambientales: Los establecimientos comerciales que se sitúen en zonas residenciales deberán efectuar las operaciones de carga y descarga en horario diurno (7-23 h). Además, aquellos cuya superficie construida sea superior a 400 m², deberán disponer de recinto interior con espacio suficiente para realizar las operaciones de carga y descarga de mercancía, debiendo permanecer el vehículo de transporte en el interior durante estas operaciones.

En cualquier caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

6. Aparcamientos: En establecimientos comerciales con una superficie construida superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados (*Supermercados, Hipermercados y Grandes Superficies Comerciales*), la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta. Dichos aparcamientos se regirán por las condiciones de aparcamientos públicos.

No obstante, la dotación de aparcamiento definida en el párrafo anterior, podrá verse modificada con el estudio de impacto de tráfico determine un incremento de plazas.

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Altura: La altura de pavimento a techo acabado de en planta sobre rasante será la que corresponda por condiciones de edificación. En ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura libre mínima de suelo a techo para semisótano o sótano con uso público, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente

No obstante, los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

Los bajos de oficinas que utilicen el sótano o semisótano o la entreplanta, serán indivisibles de la planta baja.

2. Aseos: En ausencia de normativa sectorial, los servicios sanitarios que deberán disponer

serán, un (1) inodoro y un (1) lavabo para establecimientos con una superficie construida inferior a cien (100) metros cuadrados; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

3. Condiciones ambientales: En edificios exclusivos de oficinas o con comercios, será obligatorio instalar un recinto de dimensiones y acceso suficiente desde el exterior o vía pública, accesible en todo momento por el servicio de limpiezas, destinado específicamente a cuarto de basuras, ajustado, en su caso, a las normas de diseño municipales

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

d4. Hospedaje

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, fundamentalmente con los requisitos que establece el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros*.

d5. Recreativo

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Ley 13/1999 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, Decreto 326/2003 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación,

1. Los establecimientos de juego y establecimientos recreativos cumplirá las condiciones que establece el Decreto 250/2005, de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Maquinas Recreativas y de Azar, de Salones Recreativos y de Juego y del Registro de Empresa de Juegos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Altura: Igual que los establecimientos de hostelería y esparcimiento.

3. Aseos: Los establecimientos de juego y establecimientos recreativos deberán contar con aseo independientes de señora y caballero, que contará con un (1) inodoro y (1) lavabo, cuando el aforo sea inferior a 100 personas, aumentándose en (1) inodoro y un (1) lavabo por cada 200 personas más o fracción.

Para los establecimientos de actividades deportivas y atracciones recreativas, y espectáculos públicos, se dispondrán de retretes, urinarios y lavabos a razón de dos (2) urinarios, dos (2) inodoros, y un (1) lavabo para caballeros y tres (3) inodoros y (1) lavabo para señoras, para un aforo inferior o igual a trescientas (300) personas, duplicándose dicha dotación sanitaria por cada 200 personas más o fracción.

En todo caso, al menos uno de los aseos deberá cumplir las determinaciones que establece la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónica

4. Condiciones ambientales: La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

Art. 27 - Uso, Equipamientos y Servicios Públicos.-

Se entiende por uso global de equipamiento, aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública y en casos excepcionales de titularidad privada según lo previsto en planos y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos y espacios libres en general.

Para las situaciones admisibles y compatibles, se estará a lo dispuesto en el Art. 6.6.1 a 6.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En este sentido y En cumplimiento del Art 103 de la Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de Calidad Ambiental (Ley GICA) en el presente Plan Parcial se reserva suelo para la construcción punto limpio para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

Art. 28 - Sistema Viario y Espacios Libres.-

El sistema viario lo constituyen todos aquellos terrenos que se destinan a vía de tráfico, ya sean rodados o peatonales, incluidas también las áreas destinadas a aparcamiento de vehículos vinculados a estas redes de tráfico. Son terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Los espacios libres de uso público lo constituyen aquéllos que se destinan a zonas verdes, ajardinadas, áreas de juego y zonas deportivas. Son terrenos de cesión obligatoria y gratuita al uso y dominio público.

Sección 2 - Condiciones de generales de la Edificación:

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

Art. 29. Condiciones de parcela.

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

Art. 30. 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.

Art. 31. Condiciones de Morfología y Tipología.

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

Art. 32. Condiciones de estética.

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

Art. 33. Condiciones de calidad e higiene.

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

Art. 34. Condiciones de dotaciones y servicios.

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

Art. 35. Condiciones de seguridad.

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

Art. 36 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. 37 - Número de Plazas de Aparcamiento.-

El número de plazas de aparcamientos totales exigidas para el Plan Parcial, 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 (del Tit. 3º)- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 38 - Criterios Generales.-

Se entiende por zona el conjunto de manzanas o partes de ellas, cuyo suelo tiene una misma calificación en función de su uso preferente.

Art. 39 - Tipos de Zonas.-

Se distinguen en base al artículo anterior, las siguientes zonas:

1. Zona de Actividades Económicas.
2. Zona de Equipamiento.
3. Zona de Espacios Libres.

Sección 1 - Normas Particulares zona Actividades Económicas:

Art. 40 - Manzanas que comprende.-

Comprende esta zona las manzanas y parcelas cuyo uso pormenorizado es el de Actividades Económicas, correspondiéndose con todas las manzanas edificables (manzanas 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4, 5).

Art. 41 - Condiciones Particulares de la Edificación.-

Edificabilidad: La edificabilidad máxima a materializar será la asignada por este plan parcial para cada manzana.

Tipologías:

Tipología G2

Admitida en todas las manzanas. Regulada por las determinaciones establecidas en

el Art 7.4.8 de las Normas Urbanísticas de PGOU:

Nave o edificio aislado para Actividades Económicas

En esta forma de implantación, las naves tienen frente a espacio no edificado privado. Están exentas en la parcela.

Esta tipología G2 por defecto requiere una sola actividad por parcela (Subtipo G2.1).

Se podrá lotear el volumen edificatorio en naves colindantes menores con diferentes propietarios (Subtipo G2.2 o "Industrias Nido").

La disposición morfológica de la edificación o volumen edificatorio es aislada en parcela.

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcamientos	Retranqueos			Edificabilidad
				Fachada	Fondo	Lateral	
1000	15 m.	15	*	≥ 8	≥ 4	≥ 4	Asignada por manzana

(*) Dotación de aparcamientos dentro de cada parcela según condiciones particulares.

Subtipos admisibles:

Será admisible el subtipo G4 con las condiciones más restrictivas tanto de G2 como de G4.

Será admisible el subtipo G5 con las condiciones más restrictivas tanto de G2 como de G5.

Será admisible el subtipo G7 con las condiciones más restrictivas tanto de G2 como de G7.

Condiciones particulares de G2

1. En el interior de cada parcela se dispondrá superficie de aparcamiento para los vehículos de todos los empleados, visitantes y clientes y los propios de la empresa a razón de 20 m² por plaza, debiéndose justificar en proyecto el número de plazas necesario. Y como mínimo se asegurarán las siguientes plazas por superficie construida:

- 1 plaza / 50 m² para uso de oficinas, comercial, hostelero y taller de automóviles
- 1 plaza/100 m² para almacén e industrial

Los aparcamientos se asignarán a cada uno de los edificios o naves, de modo que el edificio o nave sólo pueda admitir el uso correspondiente al nº de aparcamientos que tenga asignados.

Como alternativa a situar los aparcamientos en el interior de cada parcela, éstos podrán situarse en una bolsa de aparcamiento conjunta para varias parcelas, de carácter privado. Esta bolsa de aparcamientos estará inmediatamente cercana a las parcelas a las que da servicio, y puede provenir de una división horizontal de una parcela mayor, de la que surgirían tanto la misma bolsa como las parcelas edificables a las que da servicio. También se pueden prever los aparcamientos en una parcela privativa en un Plan Parcial, un Estudio de Detalle u otro documento de Planeamiento, especificándose en los mismos las plazas que se asignen a cada una de las parcelas edificables citadas, en la proporción que corresponda en función del porcentaje de propiedad.

Sólo podrá edificarse un edificio con un uso determinado cuando tenga garantizadas las plazas de aparcamiento que le correspondan.

Los aparcamientos también podrán estar en sótano. En este caso, la construcción del edificio irá ligada a la construcción del sótano que garantice los aparcamientos que le correspondan. También podrán hacerse aparcamientos en la cubierta de edificios.

Cuando las condiciones de la parcela obliguen a hacer sótano para aparcamientos, se eximirá la exigencia de ejecutar este sótano para naves o edificios en parcela inferior a 1.000 m². Cuando dicha nave o edificio pertenezca a una misma promoción cuya suma de parcelas sea superior a 1.000 m² no se considerará la eximente anterior. La misma eximente por tamaño de parcela regirá para aparcamientos en cubierta de edificios.

Si por las condiciones geométricas del solar o por las condiciones de ocupación bajo rasante exigidas en este Plan General (art. 7.3.14 entre otros) se obligara a más de una planta de sótano para aparcamientos, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entre en esa primera planta de sótano.

2. El uso permitido en cada edificio quedará limitado a su vez por las exigencias de la Reglamentación Contraincendios, la de Actividades de Pública Concurrencia (Barreras arquitectónicas, Espectáculos públicos, etc.), y resto de normativa sectorial.

Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (G), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

3. INDUSTRIAS NIDO (Subtipo G2.2)

Cuando un volumen edificatorio de Actividades Económicas está compuesto por varias naves menores colindantes entre sí, llamamos a este producto Industrias Nido.

Una parcela de Actividades Económicas se podrá subdividir en submanzanas separadas por calles privadas. La subdivisión y asignación de edificabilidades a las distintas submanzanas deberá quedar reflejada en un instrumento de Planeamiento de Desarrollo. Estas submanzanas o volúmenes edificatorios deberán respetar los retranqueos marcados para G2, para así cumplir con las condiciones morfológicas de edificación aislada en parcela (art. 7.4.2). Las divisiones horizontales de las parcelas, definición de submanzanas y acceso a subparcelas cumplirán lo descrito al respecto en el art. 7.4.5.

Esta subdivisión en submanzanas sólo será posible si se garantizan aparcamientos dentro de la propia parcela según los estándares descritos en estas Condiciones Particulares. Los viales de acceso a las naves o edificios resultantes cumplirán los mínimos establecidos en las normas de urbanización (Título VIII de estas Normas).

En todo el frente de las naves en que se sitúan las puertas de las mismas, se reservará un espacio de al menos 5 metros para maniobra, carga y descarga. No sería obligatoria acera en este frente además de este espacio, pero el frente debe ser libre, sin subdivisiones y posibilitando su tránsito a todo lo largo. Además de este frente que hace las veces de acera, debe garantizarse un ancho de calzada y de calle según los estándares mínimos del título de Urbanización.

4. Únicamente se admitirá una vivienda vinculada a funciones de vigilancia de la propia actividad en parcela ≥ 5.000 m² de superficie en los casos en que se justifique, prohibiéndose el uso de viviendas en parcelas menores, salvo que sean éstas anteriores a la aprobación definitiva del P.G.O.U./84, en que se podrá admitir una vivienda siempre que esté ligada a la actividad.

5. Los Espacios Libres en el interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m², vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos, y zonas de almacenamiento al aire libre señalizadas como tales y definidas en proyecto. Toda la zona vista desde

el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

Las calles privadas tendrán las mismas consideraciones que las calles públicas definidas en este Plan General, también en cuanto al tratamiento del arbolado y zonas ajardinadas.

6. La altura máxima de las cercas opacas será de 2,50 m. Los frentes de las parcelas contarán con cercas diáfanas. La altura máxima de las cercas diáfanas será de 3 m., pudiendo ser opacos los primeros 1,20 m.

7. Cuando se trate de ampliaciones de industrias existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.

9. La ocupación en planta sobre la parcela, de los locales destinados a otros usos distintos, no podrá ser superior al 15% del total de la parcela y la altura máxima de las mismas será de 3 plantas o 15 m., contados hasta el remate superior del edificio o cumbrera de la cubierta.

10. En caso de parcelas con frente a dos o más calles, el retranqueo a fachada se considerará a una sola a ellas.

Tipología G4

Admitida en todas las manzanas. G4 refleja una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrollada por plantas, pudiendo incluir oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero. Esta tipología se desarrolla normalmente en zonas residenciales, siendo posible también en zona de Actividades Económicas.

Si bien es admitida como compatible en el resto de manzanas, cuando se opte por la tipología de Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas como única tipología para la parcela, para materializar la edificabilidad asignada, ésta se regulará por las siguientes determinaciones

Altura máxima: 4 plantas.

Retranqueos: 4 metros.

Separación a linderos medianeros: la mitad de la altura de la edificación.

Parcela mínima: 1000 m².

Frente mínimo: 15 m.

Aparcamientos, cercas, espacios libres: Reguladas igual que la tipología G2.

Sección 2 - Normas Particulares para la zona de equipamiento:

Art. 42 - Manzanas que comprende.-

Comprende esta zona las parcelas cuyo uso pormenorizado es Equipamiento.

Art. 43 - Condiciones Particulares de la Edificación.-

La edificabilidad que viene limitada por las condiciones de ocupación y altura de la edificación, según las determinaciones al respecto establecidas en el PGOU. (Art. 7.4.9 de las Normas Urbanísticas).

En cumplimiento del Art 103 de la Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de Calidad Ambiental (Ley GICA) en el presente Plan Parcial se reserva el suelo necesario para la construcción punto limpio para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

La reserva de este suelo se incluye en la parcela de equipamiento público. En este sentido y dada la falta de previsión concreta de cuáles van a ser las necesidades de equipamientos públicos de la zona tal y como determina el punto 4.1.4 de esta memoria se propone que tanto los proyectos de urbanización como reparcelación, recojan la definición de la situación y definición exacta de dicho Punto Limpio

Sección 3 - Normas Particulares Espacios libres:

Art. 44 - Manzanas que comprende.-

Comprende esta zona las manzanas de espacios libres públicos Zv1, Zv2 y Zv3.

Art. 45 - Condiciones Particulares.-

La regulación para estas zonas es la establecida en los artículos 6.6.1 y 6.6.3 de las normas Urbanísticas del PGOU.

CAPÍTULO CUARTO - EJECUCIÓN

Art. 46 - Ejecución del Plan Parcial.-

El Sector Pastranilla del Suelo Urbanizable Sectorizado del I Cuatrienio, se desarrolla en una única unidad de ejecución, coincidente con su ámbito, por el sistema de Cooperación.

Se establece la posibilidad de ejecución en distintas fases.

Art. 47 – Entidad Urbanística de Conservación.-

Para la conservación de la urbanización será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación tal y como establece el Art. 3.3.14 de las normas urbanísticas del PGOU.

3 - ESTUDIO ECONÓMICO

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

1.- COSTES UNITARIOS

A continuación se establecen los costes unitarios aproximados de las unidades de obra:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| - M2 de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano. | 29,00 € |
| - M2 de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización. | 100,50 € |
| - ml. de tubería de abastecimiento de PE Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio. | 39,00 € |
| - ml. de red de saneamiento de fecales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro y reposición de pavimento. | 54,50 € |
| - ml. de red de saneamiento de pluviales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento. | 58,50 € |
| - ml. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas. | 61,50 € |
| - ml. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación. | 65,50 € |
| - ml. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC φ 110 mm. Y registros, incluso p.p. de torreta de conexión. | 24,50 € |

2.- MEDICIONES

A continuación se establecen las mediciones aproximadas de las unidades de obra:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| - M2 de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano. | 40.418 m ² |
| - M2 de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización. | 61.653 m ² |
| - ml. de tubería de abastecimiento de PE Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio. | 2.582 ml. |
| - ml. de red de saneamiento de fecales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro y reposición de pavimento. | 2.961 ml. |
| - ml. de red de saneamiento de pluviales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento. | 2.961 ml. |
| - ml. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas. | 2.813 ml. |
| - ml. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación. | 3.222 ml. |
| - ml. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC φ 110 mm. y registros, incluso p.p. de torreta de conexión. | 4.514 ml. |

3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

Evaluación del coste total aproximado de las obras de urbanización enumeradas en la Memoria y descritas en los planos del presente Plan Parcial:

40.418 m ²	M2 de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano, a 29,00 €/m ²	1.172.122 €
61.653 m ²	M2 de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización, a 100,50 €/m ² .	6.196.126 €
2.582 ml.	ml. de tubería de abastecimiento de PE Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio, a 39,00 €/ml.	100.698 €
2.961 ml.	ml. de red de saneamiento, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, a 54,50 €/ml.	161.374 €
2.961 ml.	ml. de red de saneamiento, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento, a 58,50 €/ml.	173.219 €
2.813 ml.	ml. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas, a 61,50 €/ml.	173.000 €
3.222 ml.	ml. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación, a 65,50 €/ml.	211.041 €
4.514 ml.	ml. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC φ 110 mm. y registros, incluso p.p. de torreta de conexión, a 24,50 €/ml.	110.593 €

El presupuesto de las obras comprendidas en el ámbito del sector del presente Plan Parcial asciende a la cantidad de: **8.298.173 €**

Evaluación Económica:

Además de la ejecución de las obras comprendidas dentro del Sector, a la hora de pormenorizar la viabilidad concreta del ámbito y establecer los futuros valores de repercusión, se deben considerar las siguientes actuaciones exteriores.

- Ejecución de las Obras de urbanización exteriores al ámbito pero imprescindibles para la funcionalidad del sector.
- Obras necesarias para la evacuación de aguas, exteriores al ámbito.
- Puesta en servicio del Suministro eléctrico.

Estas actuaciones necesarias para el funcionamiento efectivo del sector deben coordinarse con la participación en la financiación de los costes de urbanización establecidos en el Art 11.1.8 de las NN.UU del PGOU de acuerdo con el apartado 4.5.2 del Estudio económico-financiero del PGOU.

En cumplimiento del informe al Plan Parcial del Sector Pastranilla de 22 de diciembre de 2010 de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico de la Agencia Andaluza del Agua a continuación se exponen los condicionantes establecidos por el mencionado órgano público gestor con relación a la financiación de infraestructuras:

1. *En relación a las medidas de defensa y protección frente a avenidas, los gastos derivados deberán correr por cuenta del promotor.*

4 - PLAN DE ETAPAS

PLAN DE ETAPAS

Para el presente Plan Parcial se establece la posibilidad de ejecución en distintas fases, que el propio proyecto de urbanización podrá definir, siempre que se garanticen las siguientes condiciones objetivas y funcionales en el caso de que se produzca la eventual puesta en servicio de cada una de ellas.

- Debe garantizarse la funcionalidad viaria planteada por el PGOU en la ejecución del viario estructurador Norte-Sur que en este Plan Parcial se ha justificado mediante la ejecución de:
 - Ejecución completa del vial estructurador Norte-Sur conectando la rotonda del área 7 del PGMO-95 con la rotonda de Ctra de Sanlucar.
 - Ejecución del vial 4570 desde la rotonda central hasta su conexión con vial del polígono Guadalquivir.
 - Ejecución del vial (4926) conectando Ctra. de Sanlucar con vial 4570.
 - Ejecución de un carril más de circulación en la Ctra. de Sanlucar en sentido Este-Oeste desde la intersección del vial 4926 con dicha carretera hasta la rotonda de acceso al Sector.
- En cada fase se debe garantizar la funcionalidad, tanto viaria como de los servicios necesarios y su coordinación con las fases que progresivamente se vayan poniendo en servicio
- Ejecución de las obras necesarias según las previsiones de Abastecimiento, Saneamiento, Baja Tensión y Media Tensión que garanticen la puesta en servicio de una fase antes que las demás y su adecuación y coordinación con las restantes fases.
- La ejecución de la última fase prevista garantizará la puesta en servicio del 100% de las obras tanto interiores como exteriores al Sector, evitando en cualquier caso la puesta en servicio de la totalidad de las parcela lucrativas, sin contemplar la culminación de la totalidad de las obras.

Jerez, Enero de 2011

LOS ARQUITECTOS

Benito García Morán

Miguel Almagro Freyre

5 - PLANOS

INDICE DE PLANOS:

I-01:	Situación.
I-02:	Estado actual de los terrenos.
I-03:	Infraestructura actual.
I-04:	Estructura de la propiedad.
I-05:	Situación en el PGOU.
O-01:	Ordenación General
O-02:	Determinaciones Urbanísticas
O-03:	Red Viaria.
O-04:	Justificación de circulaciones.
O-05:	Replanteo de Red Viaria
O-06:	Perfiles longitudinales.
O-07:	Red Abastecimiento de Agua
O-08:	Red de Saneamiento fecales.
O-09:	Red de Saneamiento pluviales.
O-10:	Red Alumbrado Público.
O-11:	Red Media Tensión.
O-12:	Red de Baja Tensión.
O-13:	Red de Telecomunicaciones.