

APROBACION PROVISIONAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 "EL CARRASCAL" DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA

**Manuel de Caso Sandoval / Luis Pedro Moreira Fernández
Arquitectos**

INDICE

1.- MEMORIA.

1.1.- Preliminares.

- 1.1.1 Encargo del Plan Parcial.
- 1.1.2 Objeto del Plan Parcial.
- 1.1.3 Localización.
- 1.1.4 Situación jurídica.

1.2.- Determinaciones.

1.3.- Justificación de la procedencia de la formulación.

1.4.- Información.

- 1.4.1 Superficie.
- 1.4.2 Topografía.
- 1.4.3 Climatología.
- 1.4.4 Vegetación y edificación.
- 1.4.5 Infraestructura existente.
 - 1.4.5.1 Alcantarillado.
 - 1.4.5.2 Abastecimiento de agua.
 - 1.4.5.3 Energía eléctrica.
 - 1.4.5.4 Gas.
 - 1.4.5.6 Viario.

1.5.- Estructura de la Propiedad.

1.6.- Plan General.

1.7.- Objetivos y criterios de Ordenación.

1.8.- Condiciones para la Infraestructuras.

- 1.8.1 Sistema viario.
- 1.8.2 Saneamiento.
- 1.8.3 Abastecimiento de aguas.
- 1.8.4 Red de Energía eléctrica.
- 1.8.5 Alumbrado Público.
- 1.8.6 Telecomunicaciones.
- 1.8.7 Red de gas.

1.9.- Estructura urbana. Zonificación.

1.10.- Determinación y Justificación de Dotaciones.

- 1.10.1 Sistemas Locales.
- 1.10.2 Cumplimiento de la VPO

1.11.- Distribución de Usos.

2.- ORDENANZAS.

- 2.1 Preliminares
- 2.2 Ambito de aplicación y Obligatoriedad
- 2.3 Documentación y grado de vinculación
- 2.4 Condiciones de parcela
- 2.5 Condiciones de Volumen
- 2.6 Características Morfológicas
- 2.7 Características Tipológicas
- 2.8 Calificación del suelo
- 2.9 Estudios de Detalles
- 2.10 Proyecto de Urbanización
- 2.11 Obras de Edificación
- 2.12 Proyecto de Reparcelación y edificabilidades
- 2.13 Condiciones particulares de los usos de la edificación
- 2.14 Condiciones generales de la edificación
- 2.15 Condiciones particulares de la edificación
- 2.16 Sistemas de ejecución

3.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

- 3.1 Previsión de costos de urbanización
- 3.2 Costes Adicionales
- 3.3 Determinación de repercusión y justificación

4.- PLAN DE ETAPAS.

5.- ANEXO DE MEMORIA.

6.- NORMAS TECNICAS ACCESIBILIDAD - REAL DECRETO 72/1992.

1. MEMORIA

1. MEMORIA.-

1.1.- Preliminares

1.1.1.- Encargo del Plan Parcial

La Redacción del presente plan parcial de ordenación, denominado Sector 14 "El Carrascal" del P.G.M.O. de Jerez de la Frontera. Se encarga por el propietario ROCHDALE, S. L. que conforma la mayoría de los terrenos del citado Sector.

1.1.2. Objeto del Plan Parcial

De acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en la sección segunda, artículo 13 1a), el Plan Parcial de Ordenación tiene como objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbanizable. Este es el caso del Sector 14, suelo urbanizable sectorizado, existente en el P.G.M.O. de Jerez, donde se encuentra Aprobada definitivamente la Modificación Puntual nº 25 del P.G.M.O. que modifica el uso a Residencial. El presente Plan Parcial tuvo la Aprobación Inicial por parte del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera con fecha 17 de Junio de 2008 y publicado el 6 de Agosto de 2008 en el B.O.P. Este documento de Aprobación Provisional tiene como objeto el adecuar las edificabilidades de las viviendas protegidas a las limitaciones de superficie que las citadas viviendas de Régimen general y especial conllevan y pequeña modificación de nº de viviendas en parcelas 1, 2, 3 y 4 Unifamiliares.

1.1.3. Localización.

Se sitúa en los terrenos comprendidos entre la actual circunvalación, las instalaciones de la Bodega Croft y las de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Sus linderos son:

Norte: Suelo Rústico.

Sur: Carretera N-IV, conocida como "circunvalación".

Este: Instalaciones de las Bodegas Croft.

Oeste: Higuera de Raboatún, que la separa de los terrenos de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, terrenos de Compañía Sevillana de Electricidad.

1.1.4 Situación Jurídica.

Para la redacción del presente Plan Parcial se han observado las disposiciones y directrices que en tal sentido contiene la revisión - adaptación del Plan General Municipal de ordenación de Jerez de la Frontera, aprobados definitivamente por resolución del consejero de obras públicas y transportes de la Junta de Andalucía con fecha 22 de Marzo de 1.995 y publicado en el BOJA nº 59 de 18 de Abril de 1.995 y la Modificación Puntual nº 25, comentada anteriormente.

Igualmente se observa para su redacción, los siguientes textos legales:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. 7/2002, de 17 de diciembre.
- Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida.
- Reglamento de Planeamiento. Real Decreto 2.195/1978 de 23 de Junio.
- Reglamento de Gestión. Real Decreto 3.288/1978 de 25 de Agosto.

1.2.- Determinaciones.

El Plan Parcial que se redacta contiene, de acuerdo con la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 13.3 las siguientes determinaciones:

1.- El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de sus alineaciones y rasantes.

2.- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes normativas directoras para la ordenación urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el plan general.

3.- La fijación de la superficie y características de las reservas para las dotaciones, incluidas las reservas de aparcamiento, de acuerdo con las previsiones del Plan General y los estándares y características establecidas en la Ley 7/2002.

4.- El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General, así como, de su enlace con otras redes existentes ó previstas.

5.- El señalamiento, en el plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

6.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.

1.3.- Justificación de la procedencia de formulación.

Se redacta por exigencia del propio Plan General y Modificación Puntual nº 25, que apunta la necesidad de completar el área de actuación, con el objeto de interconectar los suelos y tipologías, así como, completar el viario y localizar equilibradamente el equipamiento.

Por otra parte, se hace necesario ofrecer suelo en esta zona del territorio, que con las dotaciones e infraestructuras que se realizan, y que la ley exige, permite que la demanda actual tenga su lugar adecuado y calificado.

1.4.- Información.

1.4.1. Superficie.

La superficie del Sector 14 "EL Carrascal" es de 142.000 m².

1.4.2. Topografía.

Los terrenos presentan una configuración topográfica caracterizada por una cota más alta del sector al noroeste del mismo y pendientes en direcciones noroeste y suroeste, siendo más acusada la primera.

1.4.3. Climatología.

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

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

1.4.4. Vegetación y edificación.

El Sector 14 "El Carrascal" lo forman fundamentalmente fincas destinadas a cultivo de secano, normalmente cereales, no existiendo arbolada alguna.

En la linde oeste existen unas construcciones de naves agrícolas que se prevé su demolición.

1.4.5. Infraestructura existente.

Al no existir ocupaciones edificatorias en la zona objeto del planeamiento no han dado lugar a que existan infraestructuras locales.

Es detectable, tubería de Ajemsa que discurre paralela a la Ctra. Nacional IV (circunvalación) y una red de media tensión en el oeste, que termina en la subestación que posee la compañía Sevillana de Electricidad colindante con el sector.

1.4.5.1 Alcantarillado. Actualmente la red de alcantarillado se encuentra situada al otro margen de la Carretera Nacional IV, y que discurre por la zona conocida como Montealto

1.4.5.2 Abastecimiento de agua. Como se ha comentado existe una tubería de Ajemsa que discurre por la Carretera Nacional IV, donde se preverá la acometida.

1.4.5.3 Energía Eléctrica. Colindante con el Sector se ubica una subestación eléctrica de Endesa desde donde se acometerá en media a la Urbanización.

1.4.5.4 Telecomunicaciones. Junto a la rotonda de Croft, existe una cámara de Telefónica, desde donde se procede la acometida.

1.4.5.5 Gas. Se preverá con Gas Natural, concesionaria de la red en Jerez la acometida de gas a la urbanización.

1.4.5.6. Viario. Todo el sector es colindante con la carretera de circunvalación, donde se apoya. Además en el lado Oeste, se encuentra un

camino conocido como Raboatún. . En el lado Este, el Sector linda con viario perteneciente a la Bodega Croft.

1.5.- Estructura de la Propiedad.

Conforman la estructura de la propiedad del sector 14 "El Carrascal", los dos propietarios mencionados:

	Finca Regist.	Sup.en Sector
- ROCHDALE, S.L. C/Armas, nº 17 11403 Jerez de la Fra. (50 %)	970 21.423	17.953,200 <u>62.023,400</u> Suma 79.976,600
- INVERHOUSE XXI, S.L. C/Manuel María González, nº 2 11403 Jerez de la Fra. (50 %)	21.423	62.023,400
	Total Sector	142.000,000

1.6. - Plan General.

Los Parámetros urbanísticos considerados son los siguientes:

- Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable sectorizado. (No se modifica con respecto al actual Plan General)
- Ámbito del sector: El mismo del actual Plan General. SECTOR 14 EL CARRASCAL.
- Gestión Urbanística: Un único sector o Unidad de Ejecución.
- Sistema de actuación: Compensación.

Ninguno de estos parámetros modifica el Plan General Municipal vigente.

De la citada ordenación resultan los siguientes parámetros:

- Superficie de los terrenos: 142.000 metros cuadrados.
- Edificabilidad: 0.4 m²/m² (56.800 m² edificables). No se modifica respecto al actual PGMO.
- Densidad de viviendas 28 vvdas./ ha. Máximo n° de viviendas 398 vvdas..
- Aprovechamiento medio: 0,33.
- Superficie mínima de espacios Libres: 14.200 m² (10% s/total)
De acuerdo con la Modificación Puntual y el cambio de uso a Residencial se disponen 5970 metros cuadrados de sistema general libre.

Restos de Dotaciones:

Para el resto de Dotaciones se calculará por cada 100 m² edificables con uso residencial y con los siguientes parámetros:

SIPS:

Deportivo: 6 m² suelo / 100 m² techo edificable con uso residencial.

Comercial: 1 m² construido / 100 m² techo edificable con uso residencial.

Social: 3 m² construido / 100 m² techo edificable con uso residencial.

CENTROS DOCENTES: 12 m² suelo / 100 m² techo edificable con uso residencial. (2 para infantil y 10 para primaria)

Plazas de aparcamientos: 1 plaza / 100 m² techo edificable: 568 plazas.

Plazas de aparcamiento público: entre 0,5 y 1 / 100 m² techo edificable: de 284 a 568 plazas.

- Usos: Residencial Unifamiliar pareada/aislada/medianera (entre 40%-60% de la edificabilidad) 2 plantas (B+I)
- Residencial Colectiva en Bloque Vertical (entre 60%-40% de la edificabilidad) 6 plantas (B+V)
- En las parcelas con tipologías Bloque Vertical en el extemo sur, el número de plantas será 3 (B+II)
- Obligación de destinar a la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, al menos el porcentaje del 30% de la edificabilidad Residencial, todo ello de acuerdo con el artículo 10.1.B.a. de la LOUA., y Ley 13/2005 de 11 de Noviembre Art. 23.
- Condiciones de desarrollo: Para el efectivo desarrollo del Sector se establecen las siguientes obligaciones de conexiones externas e infraestructuras:
 - Conexiones de redes de infraestructuras.
 - Ejecución de Rotonda de María Auxiliadora.
 - Ejecución del desdoblamiento de Ronda de Circunvalación en el frente del Sector.
 - Conexión de viario con suelo urbano colindante (Bodegas Croft).

La ficha del Plan General para el Sector 14 El Carrascal queda:

ORDENANZAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AREA DE PLANEAMIENTO EL CARRASCAL	
SECTOR 14 EL CARRASCAL	
USO GLOBAL. Residencial	Superficie: 142.000 m2
SISTEMA DE ACTUACION Compensación	CUATRIENIO I

MORFOLOGIA							
Manzana Compacta		Manzana cerrada	X	Manzana Abierta	X	Edif... Abierta	X

TIPOLOGIAS					
	%			Parcela	Altura
	(*)			min. (m2)	Máxima
UF	40% - 60%	AISLADA	X	400	II
		PAREADA	X	200	II
		HILERA	X	120	II
CT	60% - 40%	B VERTICAL	X	1.000	VI - III
		B. AISLADO			
		B. HORIZO.			
AE		ABIERTA			
		CERRADA			

EDIFICABILIDAD 0,4 M2/M2						APROVECHAMIENTO MEDIO 0,33										
						SUP. SIS. LOCALES LOUA										
OTROS USOS	R	A	E	A	B1	P	B2	L	B3	P	D1	L	D2	A	D3	L

PROGRAMACION	MAXIMO
PRESENTACION Y ADMISION A TRAMITE PLAN PARCIAL	1 mes
PRESENTACION DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	1 mes
PRESENTACION Y ADMISION A TRAMITE PROYECTO DE URBANIZACION	1 mes
EJECUCION URBANIZACION	3 años

OBSERVACIONES

Densidad Media 28 viv/ha número máximo de viviendas 398.

(*) Valores máximos y mínimos (%)

Obligaciones: Ejecución rotonda de Ronda de Circunvalación en M^a Auxiliadora

Desdoblamiento del frente del sector de la Ronda de Circunvalación

Conexión de viario interno con suelo urbano colindante (Bodegas Croft), asegurando la continuidad del trazado del vial situado en el límite norte del Sector y el situado en posición intermedia en dirección este-oeste, recogiendo la sección transversal y la traza dispuestas en el plano de ordenación de la presente Modificación.

Coordinación de sección y trazado del viario de acceso al Sector desde la Rotonda de María Auxiliadora con el planteado en la reordenación de la actual Bodega de Croft.

Destinar el 30% de la edificabilidad residencial del Sector a Viviendas de Protección Oficial u otros regimenes de Protección Publica

En la tipología Bloque vertical, se dispondrá al menos el 50% de la planta baja en uso comercial.

1.7.- Objetivos y Criterios de Ordenación.

Como objetivo prioritario de este Plan Parcial figura la necesidad de consolidar un vacío urbano, así como formalizar fachada a la carretera Nacional IV, ejecutando la rotonda de Ronda de Circunvalación en Calle M^a Auxiliadora y el desdoblamiento del frente del sector a la citada Ronda.

Esta estructuración, entendemos ha de realizarse en base a dos planteamiento fundamentales;

- a) Posición de los terrenos respecto del marco físico, especial, social y económico existente y relación de dependencia e integración morfológica.
- b) Facilidad de instrumentación y gestión para el planeamiento.

El primer planteamiento ha de contemplar las siguientes condiciones;

- 1º.- Posición-relación de los terrenos respecto del planeamiento de rango superior, definido por el Plan General.
- 2º.- Relación con las estructuras e infraestructuras urbanas adyacentes.
- 3º.- Marco físico actual del área de actuación y el entorno específico urbano y no urbano.
- 4º.- Relación dinámica con la ciudad y en especial con la red viaria principal circundante.
- 5º.- Dotación de necesidades, tamaños y caracterización tipológica del uso residencial.

6º.- Optimización de la estructura funcional urbana, al objeto de obtener una cierta calidad ambiental y urbana.

El segundo planteamiento se refiere a la necesidad de flexibilizar la dinámica de gestión e instrumentación del planeamiento.

Si aceptamos el criterio de no considerar el planeamiento como un producto final terminado y que la ciencia urbanística ha nacido como sistematización de conocimiento y principios surgidos de una actividad práctica en continua evolución, debemos también aceptar la necesidad de flexibilizar y adecuar temporalmente la gestión del Plan.

Este objetivo debe permitir flexibilizar la interpretación de las ordenanzas de la edificación, permitiendo soluciones de organización especial y edificatorias, parciales e integradas.

La ordenación viene dispuesta por la exigencia de conexión del viario interno con el suelo colindante (Bodegas Croft), asegurando la continuidad del trazado del vial situado en el límite norte del Sector y el situado en posición intermedia en dirección este-oeste, recogiendo la sección transversal y la traza dispuesta en la Modificación Puntual del Plan.

Además de la Ordenación general del Plan Parcial, se determina también una Ordenación pormenorizada de las manzanas unifamiliares, con el objeto de que no existan distorsiones futuras en la composición tipológica de las mismas, las posibles modificaciones se regulan en las Ordenanzas del Plan. (Art. 5)

Las Parcelas colectivas, tanto la de VPO como la Residencial, comercial libre se subdividan a priori en dos cada una de ellas y cualquier modificación se regula igualmente en las Ordenanzas en su Artículo 5.

1.8.- Condiciones para las Infraestructuras.

1.8.1. Sistema Viario.

El sistema de viario se estructura fundamentalmente a partir de los dos viarios este-oeste, enlazados al oeste del sector y otro de menos entidad paralelo a los anteriores que colinda con el suelo libre público paralelo a la Ctra. Nacional IV (Ronda de Circunvalación). El vial norte se conecta y articula al oeste con Camino de Raboatún.

Perpendicularmente a las anteriores, es decir, en dirección Norte-Sur, se disponen otros viarios secundarios, dos de ellos con boulevares centrales de suelo libre que separan la tipología colectiva de la de unifamiliares y a éstas de los equipamientos, y el colindante con las Bodegas Croft, que junto con el propuesto en ésta ordenación origina un gran vial de acceso a las dos áreas partiendo de la Rotonda sita en Ronda de Circunvalación a la altura de Calle M^a Auxiliadora del suelo urbano a ejecutar igualmente.

Se estima que con este sistema viario fundamental se articula suficientemente la zona, garantizando las comunicaciones interiores, la movilidad a través de ella y las conexiones de la zona con las colindantes y el resto de la ciudad, enriqueciendo el esquema propuesto por el Plan General.

Características. Se realizarán los correspondientes desmontes y terraplenes de conformidad con los perfiles longitudinales y el trazado por donde discurren las vías de tráfico. Los viales se dotarán de firme flexible, siguiendo las instrucciones vigentes. Para ello se define la explanada como E-2.

Para asignar el tipo de tráfico circulante y de acuerdo con el PG3, se considerará un periodo de servicio de 20 años, un tráfico tipo T-4 (al tratarse de una zona marcadamente residencial)

Siguiendo no obstante los criterios municipales, sin perjuicio de que el proyecto de urbanización lo justifique plenamente, la sección de viario sería:

- Mezcla Bituminosa: 5 cm.
- Base Zahorra artificial: 30 cm.
- Subbase de Zahorra Material: 20 cm.
- Explanada tipo E-2 compuesta por 50 cm de suelo seleccionado.

Los aparcamientos se definen firmes rígidos, recomendándose una sección constituida por 20 cms de subbase granular y 20 cms de hormigón en masa H-250.

Los bordillos limitados de calzadas con las zonas de Acerados se realizarán en hormigón de 15 x 30 achaflanados.

La pavimentación de aceras con solería prefabricadas de terrazo, sobre solera de hormigón de 10 cms de espesor.

Se completará el viario con señalización vertical y horizontal adecuada.

En la Documentación gráfica se exponen las diferentes secciones de los viarios proyectados.

1.8.2. Saneamiento.

El diseño del sistema de la red de saneamiento se realiza teniendo en cuenta los condicionantes topográficos que posee el Sector. De acuerdo con las previsiones de Ajemsa, se prevé la acometida a la tubería que discurre por espacio libre previsto en el P.G.M.O. y cruzando la rotonda a Ejecutar, a fin de desarrollar una red a lo largo de la calle M^a Auxiliadora. Así mismo, existe una zona pequeña del Sector que se prevé al bombeo mediante grupo de bombeo, que en el caso de que las Bodegas Croft se desarrollen, no sería necesario realizar, al poder ir por gravedad a través de éste suelo.

1.8.3. Abastecimiento de agua.

El diseño de la red de abastecimiento de agua se realiza mediante conexión de anillas en tubería de fundición, que discurrirán por los distintos viales del sector para su conexión y acometidas a las redes de abastecimiento, que de acuerdo con el informe que emita Ajemsa habrá que ejecutar y que discurre por la Ctra. N-IV (Circunvalación).

Para su dimensionado se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

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

Dada la cota de los Depósitos de Confederación (colindantes), se prevé grupo de sobrepresión, que alimente a la red diseñada.

1.8.4. Red de energía eléctrica.

Para el suministro de energía eléctrica al polígono de actuación, se prevé la instalación de cuatro centros de transformación que se distribuyen convenientemente en el Sector.

La línea de Media Tensión que los alimente será subterránea con aislamiento termoestable. Los centros de transformación se alojarán en casetas, previstas para la instalación de transformadores de 630 Kva.

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

El cálculo de la Red de suministro de energía se realizará en base a satisfacer una demanda previsible de 5700 Watios/vvda. a 9.200 Watios/vvda.

El suministro de Baja Tensión se efectuará mediante circuito eléctrico de Al enterrado colocado en tubo de pvc, canalizado bajo el acerado. Las acometidas y módulos de contadores, en relación con la edificación, se colocarán en fachada, de acuerdo con la Normativa aplicable vigente.

Se soterrará la red de Media que discurre por la zona Noroeste del Sector.

1.8.5 Alumbrado Público.

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

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

Las áreas destinadas a parques y jardines públicos llevarán su propio alumbrado en relación con el diseño de éstas. El cálculo de iluminación y de circuitos se hará de acuerdo con la Normativa actual de la propia Gerencia Municipal de Urbanismo.

1.8.6 Telecomunicaciones.

El trazado de la red de telefonía se realizará mediante canalización conforme a las Normas de Jessytel. Consistirá en tubería ligera de p.v.c. de 110 mm de diámetro, incluyendo guías de alambre galvanizado y envoltura de hormigón en masa H-125.

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

La acometida se prevé en cámara existente en la rotonda de Croft.

1.8.7. Red de gas natural.

El proyecto de Urbanización fijará las redes necesarias de gas para el abastecimiento del Sector.

1.9.- Estructura Urbana. Zonificación.

Dadas las características fundamentales de uso a que se pretende destinar las parcelas edificables de la actuación, los criterios de organización especial tienen por objeto permitir que, de alguna manera, estas situaciones puedan manifestarse con cierta compatibilidad.

Los espacios destinados a equipamientos al sur y oeste del sector se sitúan de manera que sobre ellos puedan gravitar tanto la actuación que ahora realizamos como las adyacentes que carecen elementalmente de ellos. Una parte importante de equipamientos de espacios libres se sitúan al sur diferenciando y definiendo la Ctra.Nacional IV (futura avenida de ciudad) con las distintas edificaciones funcionando como elementos de ruptura visual y formal.

Las parcelas destinadas a edificación residencial vienen a soportar, todo por igual, prácticamente la misma densidad edificatoria, a excepción de los de tipología bloque vertical a fin de facilitar la futura instrumentalización de las condiciones del Plan General.

1.10.- Determinación y Justificación de Dotaciones.

1.10.1 Sistemas Locales

Según el Reglamento de Planeamiento y considerando el calculo sobre 1 vivienda por cada 100 m² edificables de Uso Residencial, es decir, edificabilidad: 56.800,00 m², numero de viviendas: 568, se justifican a continuación las dotaciones:

- Sistemas de espacios libres y dominio de uso publico-SELDUP

Por superficie del Sector: 10 % del suelo.

142.000 x 10 % ----- 14.200 m²
SSGG libres----- 5970 m² Total : 20.170 m²

Por número de viviendas:

15 m²/vvdas. para jardines y 6m²/ vvdas para Áreas de juego de niños:

568 x 21m²/vdda.: 11.928,00 m²

Superficie que se dispone en el Plan:

* SL-1.....	8.988,58 m ²
* SL-2.....	1.137,16 m ²
* SL-3.....	1.503,46 m ²
* SL-4.....	1.137,16 m ²
* SL-5.....	1.503,46 m ²
* SGEL.....	5.970,00 m ²

Suma Total Suelo Libre Público..... 20.239,82 m²

Superficie Computable 20.239,82 m² > 20.170 m² de la Modificación Puntual.

- Equipamientos docentes:

568 vvdas. x (10+2) = 6.816,00 m²

Se disponen:

Guardería: 2.000,00 m²

EGB: 5.000,00 m².

Total: 7.000,00 m² > 6.816, m² suelo de la Modificación Puntual.

Se entienden por estos usos los equivalentes en la legislación actual.

- Sistemas de Interés Público y Social:

Estos servicios se dividen en:

Parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social

Para el parque deportivo el Plan dispone de las siguientes superficies de suelo:

* SIPS - Parque deportivo: (6 m²/vvda.) ----- 3.408,00 m²

Para el equipamiento comercial se dispone las siguientes superficies construidas:

- SIPS - Equipamiento Comercial (1 m²/ vvda.) ----- 1 x 568 = 568,00 m² edificables.

Se asigna suelo de 568,00 m² de superficie.

SIPS - Equipamiento Social (3 m²/vvda.) ----- 3 x 568 = 1.704,00 m² edificables.

Se asigna suelo de 1.704,00 m² de superficie.

En el uso social se distingue el uso sanitario y el uso administrativo.

Total superficie SIPS : 5680 m² = 5680 m² de la Modificación Puntual.

Todo ello significa unos estándares de 59,38 m² de suelo por cada 100 m² edificables de uso residencial cumplimentando sobradamente el Art. 17.1.2^a de la LOUA.

Aparcamientos.

Normativa de aplicación:

Según lo establecido en el Art. 7 del Anexo del Reglamento de planeamiento la dotación total de plazas de aparcamiento, calculada en base a una plaza por 100 m² de edificación es de 568 plazas. De este número se admite computar, aneja a la red viaria, un máximo del 50 % de las plazas totales, es decir, 284 plazas. Las dimensiones mínimas de las plazas son de 4,50 x 2,20 metros.

Del número total de plazas, 568, un mínimo del 2 % se reservarán a usuarios minusválidos, resultando un mínimo de 12 plazas. Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 5,00 x 3,60 metros.

El artículo 17.1 a de la LOUA establece entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² edificables.

Plan Parcial

El presente documento establece una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda ó una plaza por cada 100 m² edificables, situados en suelo lucrativo, es decir, 568 plazas, además, al aire libre, anejas a la red viaria se prevén un total de 753 plazas de las cuales 17 son de minusválido. Ambos parámetros superan notoriamente los parámetros mínimos, tanto del reglamento de planeamiento como de la L.O.U.A. Además, interiormente a las parcelas se justificaran una plaza por vivienda unifamiliar y una plaza por cada 100 m² edificables en las colectivas plurifamiliares.

1.10.2 Cumplimiento de la VPO.

Obligación de destinar a la promoción de viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública, al menos el porcentaje del 30 % de la edificabilidad residencial, todo ello de acuerdo con el mismo artículo 10.1.B.a de la LOUA, y artículo 23.1.b, de la ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida.

- Edificabilidad: 56.800 m² edificabilidad.

Se distinguen el uso comercial/terciario en las Parcelas 5 y 6 de Colectivas Bloque Vertical en:

- Parcela 5 - 4.100,25 m² de Comercial/Terciario.
- Parcela 6 - 4111.75 m² de Comercial/Terciario.

Por todo ello tendremos al desglose siguiente:

Edif. Residencial:	48.588 m ²
Edif. Comerc/Terciario:	<u>8.212 m²</u>
Suma	56.800 m ² Edificables

Edif. V. P. O. 30% s/48.588 m² : 14.576,40 m² Edificabilidad mínima para Viviendas de Protección Oficial.

1.10.3 Sistemas Viarios.

Como sistemas viarios, se destina una superficie de 5.009,50 m² con destino al desdoblamiento de la actual Circunvalación, y que dado que se encuentra ejecutada la nueva Ronda Oeste, el destino de aquella es de Avenida de la ciudad, y pendiente de la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Jerez una vez sea solicitada por esta.

1.11.- Distribución de Usos.

La distribución de usos en cada una de las parcelas ó manzanas resultantes de la Ordenación se realiza según el siguiente cuadro:

CUADRO I CLASIFICACION DE PARCELAS POR USOS Y SUPERFICIES

Parcela	Uso	Superficies
1	Residencial	8.322,68
2	Residencial	11.999,19
3	Residencial	10.464,40
4	Residencial	15.087,01
5	Residencial	7.313,87
6	Residencial	7.669,49
SL – 1	Suelo Libre Publico	8.988,58
SL – 2	Suelo Libre Publico	1.137,16
SL – 3	Suelo Libre Publico	1.503,46
SL – 4	Suelo Libre Publico	1.137,16
SL-5	Suelo Libre Publico	1.503,46
SGEL	Suelo Libre Publico	5.970,00
E.P.G.	Educacional, Preescolar y Guardería.	2.000,00
D	Deportivo	3.408,00
E	Educacional	5.000,00
SIPS-1	SIPS Comercial	568,00
SIPS-2	SIPS Social	1.704,00
I-1	Infraestructura	2.185,44
V. C.	Viario ampliación circunvalación.	5.009,50
Viario	Viario del Sector	41.028,60
Total Sector		142.000 m²

CUADRO II

RESUMEN DE PARCELAS DE DOTACIONES

Parcelas	Uso	Superf. Parcial	Superf. Total
SL-1	Suelo Libre Público	8.988,58	8.988,58
SL-2	Suelo Libre Público	1.137,16	1.137,16
SL-3	Suelo Libre Público	1.503,46	1.503,46
SL-4	Suelo Libre Público	1.137,16	1.137,16
SL-5	Suelo Libre Público	1.503,46	1.503,46
SGEL	Suelo Libre Público	5.970,00	5.970,00
D	Deportivo	3.408,00	3.408,00
E	Educacional	5.000,00	5.000,00
E.P.G.	Educacional, Preescolar,Guarderia	2.000,00	2.000,00
SIPS-1	Comercial Social	568,00	568,00
SIPS-2	Comercial Social	1.704,00	1.704,00
TOTAL:			32.919,82

VIARIO

V. C.	Viario Ampliación Circunvalación.	5.009,50	46.038,10
Viario	Viario del Sector	41.028,60	

INFRAESTRUCTURAS

I-1	Infraestructura	2.185,44	2.185,44
------------	-----------------	----------	-----------------

CUADRO III

CLASIFICACION DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL, SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y TIPOLOGIAS.

Parcela	Superficie	Edificabilidad		Edificabilidad total	Nº Vvdas.	Tipología	Altura
1	8.322,68	4.875,41		4.875,41	32	UFA/UFP/UFH	II
2	11.999,19	7.008,18		7.008,18	46	UFA/UFP/UFH	II
3	10.464,40	5.485,06		5.485,06	36	UFA/UFP/UFH	II
4	15.087,01	9.141,35		9.141,35	60	UFA/UFP/UFH	II
5	7.313,87	Residencial VPO	14.576,40	18.676,65	153	BV – VPO	VI
		Comercial Terciario	4.100,25				
6	7.669,49	Residencial	7.501,60	11.613,35	71	BV	III
		Comercial Terciario	4.111,75				
Suma.	60.856,64	56.800,00		56.800,00	398		

CUADRO IV
RESUMEN PARCELAS RESIDENCIALES POR TIPOLOGIAS

COLECTIVAS B.V.

Parcela	Superficie	Edificabilidad		Edificabilidad total	Nº Vvdas.	Tipología	Altura
5	7.313,87	Residencial VPO	14.576,40	18.676,65	153	BV – VPO	VI
		Comercial Terciario	4.100,25				
6	7.669,49	Residencial	7.501,60	11.613,35	71	BV	III
		Comercial Terciario	4.111,75				
Suma.	14.983,36	30.290,00		30.290,00	224		

Edificabilidad B.V. entre del 40 % - 60 % de la edificabilidad total del Sector.

$$30.290 / 56.800 * 100 = 53,32 \%$$

UNIFAMILIARES

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad total	Nº Vvdas.	Tipología	Altura
1	8.322,68	4.875,41	4.875,41	32	UFA/UFP/UFH	II
2	11.999,19	7.008,18	7.008,18	46	UFA/UFP/UFH	II
3	10.464,40	5.485,06	5.485,06	36	UFA/UFP/UFH	II
4	15.087,01	9.141,35	9.141,35	60	UFA/UFP/UFH	II
Suma.	45.873,28	26.510,00	26.510,00	174		

Edificabilidad Unifamiliar entre 60% - 40 % de la edificabilidad total del Sector.

$$26.510 / 56.800 * 100 = 46,67\%$$

Las morfologías aceptadas según modificación de Plan General son: Manzana cerrada, Manzana abierta, y edificación abierta.

Nomenclatura:

UFA: Unifamiliar aislada.

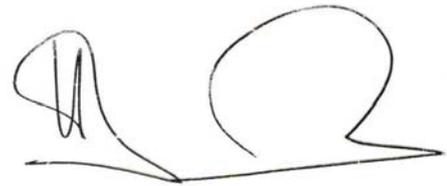
UFP: Unifamiliar pareada.

UFH: Unifamiliar en hilera.

BV VPO: Bloque vertical. Viviendas de Protección Oficial.

BV: Bloque vertical.

Jerez de la Frontera, Junio 2009



La propiedad

Los arquitectos

2.- ORDENANZAS

2.- ORDENANZAS

ARTICULO 1

2.1.- Preliminares

De acuerdo con el artículo 61 del vigente reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el Plan Parcial SECTOR 14.- EL CARRASCAL, tiene por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al Régimen Urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación. De conformidad también con el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía en sus disposiciones generales y particulares.

ARTICULO 2

2.2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad

Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el área denominada Sector 14 "El Carrascal", delimitada en el plano correspondiente, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

Son de obligatorio cumplimiento para toda persona física o jurídica, pública o privada, y en todo su contenido, que podrá ser exigido mediante el ejercicio de la acción pública (artículo 57 y 235 L/9 y 1.9 del Reglamento de Planeamiento).

Para lo no previsto a ellas será de aplicación lo articulado en la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como los Reglamentos de Planeamiento (aprobados por R.D. 2.159/78 de 23 de junio, B.O.E. 15 y 16 de septiembre), Gestión (aprobado por R.D. 3.288/78 de 25 de agosto, B.O.E. de 31 de enero y 1 de febrero de 1.979) que la desarrollan. Igualmente, el Plan General Municipal de Ordenación de Jerez de la Frontera, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación, entre las que figuran las siguientes:

AGUA

- DECRETO 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía.

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

- REAL DECRETO 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986.

- REAL DECRETO 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos.(BOE de 21 de abril de 1995).

- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, en transposición al ordenamiento jurídico interno del contenido de la Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo.

- Real Decreto 419/1993, de 26 de Marzo, por el que se actualiza el importe de las sanciones establecidas en el artículo 109 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas y se modifican determinados artículos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, modificado por Reales decretos 1315/1992, de 30 de Octubre y 419/1993, de 26 de Marzo.

- Orden 09 de Diciembre de 1.975 (Mº de Industria). Abastecimiento de aguas. Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

- Resolución de la dirección general de Energía de 1412/1980 por el que se complementa el apartado 1.5 de las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

- Decreto 120/1.991 de 1 de Junio de la Junta de Andalucía, que aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.

- Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios de la calidad del agua de consumo humano.

- Ordenanzas Municipales.

- Normas de abastecimiento de la empresa municipal AJEMSA.

AIRE

- Orden de 1 de julio de 1.974 (B.O.E. de 6, 13, 20 y 27 de julio). Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISH "Instalaciones de salubridad: Humos y gases".

- Decreto de 6 de febrero de 1.975, nº 833/75. Contaminación atmosférica (B.O.E. de 22 de abril). Desarrolla la Ley de 22 de diciembre de 1.972 de protección del ambiente atmosférico.

- Orden de 5 de octubre de 1.977 (B.O.E. de 15 y 22 de octubre). Norma Tecnológica de la edificación NTE-IDL "Instalaciones de Depósitos de combustibles Líquidos".

- Orden de 14 de septiembre de 1.982 (B.O.E. de 22 de septiembre). Especificaciones de los gases butano y propano comerciales.

- Decreto 833/1975 de 6 de febrero de 1.975 (B.O.E. de 22 de abril). Desarrollo de la Ley de Protección del ambiente Atmosférico.

- Real decreto 1613/1985 de 1 de agosto de 1.985 (B.O.E. de 12 de septiembre). Modificación del decreto 833/1975 de 6 de febrero, que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y establecimiento de Normas de calidad de aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas.

- Ley 42/1975 de 19 de noviembre (B.O.E. de 21 de noviembre). Desechos y residuos sólidos urbanos.

- Real Decreto 2512/1978 de 14 de octubre (B.O.E. de 28 de octubre). Aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de Protección del medio ambiente atmosférico.

- Real Decreto 2826/1979 de 17 de septiembre (B.O.E. de 20 de diciembre). Se complementa y modifica el Real Decreto 2512/1978 de 14 de octubre, para aplicación del art. 11 de la Ley de Protección del medio ambiente atmosférico.

- Real decreto legislativo 1302/1986 de 28 de junio (B.O.E. de 30 de junio). Evaluación del impacto ambiental.

- R.D. 717/1987, de 27 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo.

- R.D. 1321/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Real Decreto 1613, de 1 de agosto, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas.

- Decreto 74/1996, de 20 de febrero. Protección del Medio Ambiente. Reglamento de la Calidad del Aire. (BOJA nº 30, de 07.03.96).

- R.D. 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.

- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el

Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. (BOJA nº 243, de 18.12.03).

- R.D. 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo a ozono en el aire ambiente.

ELECTRICIDAD

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación, aprobado por Real Decreto 3.275/1.982 del 12 de Noviembre, publicado en el BOE del 1 de Diciembre de 1.982.

- Instrucciones Técnicas Complementarias al Reglamento anterior aprobadas por OM de 06-7- 84, publicadas en el BOE del 1 de Agosto de 1.984.

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. de 27 de Diciembre de 2000).

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 842/2002 de 2 de Agosto, publicado en el BOE Nº 224 del 18 de Septiembre del 2002.

- Instrucción de 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

- Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica, Endesa Distribución, SLU, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía. aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

- Normas Técnicas de Edificación NTE, editadas por el M.O.P.U

- Normas ONSE de Compañía Sevillana de Electricidad .S.A.

RUIDOS Y VIBRACIONES

- Ley del Ruido (Ley 37/2003).

- Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico.

- Norma básica de edificación NBE-CA-88 sobre las condiciones acústicas de los edificios .

- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía.

- Decreto 326/2003, de 25/11 de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica. (BOJA núm.243, 18 de diciembre 2003).

- Corrección de errores de Decreto 326/2003, de 25/11 de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica. . (BOJA del 28 de junio 2004).

- Orden de 29/6/2004, de la Junta de Andalucía, sobre técnicos acreditados y actuación subsidiaria de la Consejería de Medio Ambiente en materia de Contaminación Acústica.

GAS

- Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/73 de 26 de octubre).
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (Orden del Ministerio de Industria, de 18 de noviembre de 1.974 y actualizaciones posteriores).
 - Orden del Ministerio de Industria de 26 de octubre de 1.983.
 - Orden del Ministerio de Industria de 6 de julio de 1.984.
 - Orden del Ministerio de Industria de 9 de marzo de 1.994.
 - Orden del Ministerio de Industria de 29 de mayo de 1.998.
- Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales. (RIGLO).
- Instrucción sobre Documentación y Puesta en Servicio de Instalaciones Receptoras de Gas(Orden 17/12/85).
- Real Decreto 494/1988, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos que utilizan Gas como combustible (artículos 13 y 18).
- Directiva 90/396/CEE Aparatos de Gas.

INCENDIO Y EXPLOSION

- Real Decreto 2177/1996, de 4 de Octubre, por el que se aprueba la Norma básica de la edificación NBE-CPI 96 "Condiciones de protección contra incendios en los edificios". (B.O.E. del 29 de octubre de 1996).
- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
 - Orden de 16 de abril de 1.998 sobre Normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se revisa el anexo I y los apéndices del mismo. (B.O.E. del 28 de abril de 1998).
- Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el reglamento de

seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. (B.O.E. del 30 de julio de 2001).

- Real Decreto 1244/1979, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos a Presión B.O.E. N° 128 publicado el 29/5/1979. Corrección de errores: BOE N° 155 de 28/6/1979

- Real Decreto 507/1982, de 15 de enero, por el que se modifican los artículos sexto y séptimo del Reglamento de Aparatos a Presión B.O.E. N° 61 publicado el 12/3/1982.

- Real Decreto 1504/1990, de 23 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento de Aparatos a Presión B.O.E. N° 285 publicado el 28/11/1990. Corrección de errores: BOE N° 21 de 24/1/1991

TELECOMUNICACIONES

- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

- Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones. (B.O.E. del 14 de mayo de 2003).

- Orden CTE / 1296/2003 por el que se aprueba el Reglamento regulador de infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, aprobado por el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril (B.O.E. del 27 de mayo de 2003).

ACCESIBILIDAD

- Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía. Orden de la Consejería de asuntos sociales de 5 de septiembre de 1.996 (Boja 111 de 26 de septiembre de 1.996).

ARTICULO 3

2.3.- Documentación y grado de vinculación

1.- El presente Plan Parcial de Ordenación, desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General, y en los artículos 43 a 64 RP. y consta de los siguientes documentos:

1.- Memoria, Justificación de la Ordenación y sus Determinantes, Información Urbanística y Estudios complementarios.

2.- Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.

3.- Estudio económico-financiero

4.- Anexo a la memoria. Cumplimentación. Artículo 64 del RP.

5.- Planos de información y de ordenación

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos.

Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se consideraran que prevalecen sobre estas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las demás, entendiéndose el Plan Parcial de Ordenación como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3.- El presente Plan Parcial de Ordenación desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General y en los art. 43 a 64 RP y contenidas en los documentos enunciados en punto 1 anterior.

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

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

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

ARTICULO 4

2.4.- Condiciones de la parcela

Artículo 155. Parcela.

1.- Se entiende por parcela la superficie del terreno deslindada como unidad predial y registrada.

2.- Las condiciones urbanísticas para que en una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación, la calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre, y su régimen jurídico específico.

Artículo 156. Solar.

1.- Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano.

2.- Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan las siguientes normas mínimas para ser edificables.

- a) Que estén emplazadas con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras y disponga cuando menos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas en conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, y
- b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Que, aún careciendo de todos a algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo y con arreglo a las garantías del artículo 40

del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).

3.- La condición del solar no implica por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación ó parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 157. Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo sean.

2.- Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones exteriores, serán las definidas por la línea de edificación actual.

3.- Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.

4.- Alineación oficial de fachada. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificios impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de planta primera y tanto al exterior como al interior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, a calle o espacio interior de manzana.

5.- Rasante Oficial. Será la marcada en el Plan Especial, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la actual marcada por los servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

6.- Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

7.- Parcela edificable. Es la definida por las alineaciones oficiales.

8.- Finca fuera de alineación. Es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

9.- Retranqueo. Se define como la distancia, establecida por las normas Urbanísticas, entre la alineación oficial o el lindero en su caso, y la línea de la edificación.

Artículo 158. Parcela mínima y frente mínimo y máximo.

1.- No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones en las que la totalidad de las parcelas que integren dicha actuación no respeten las condiciones de parcela mínima, frente mínimo y, en su caso, retranqueo de edificación establecido en las Normas Particulares para cada zona de Ordenanzas.

2.- Los solares escriturados con anterioridad a la Aprobación Definitiva del P.G.O.U. - 84 con dimensiones menores de las anteriores, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación. Igualmente, podrán edificarse aquellos terrenos escriturados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que respetasen las superficies mínimas establecidas por el Plan General de 1984 para cada zona de ordenanzas.

3.- Los terrenos máximos de fachada responderán a la modulación existente en la edificación tradicional de la zona, debiendo en cada caso modular las nuevas construcciones su altura volumen, apariencia y ritmos edificatorios a las circunstancias de su entorno.

2.5.- Condiciones de volumen

Artículo 159. Definiciones y Notaciones.

1.- Superficie edificable total o superficie máxima construible será la definida por el Plan, o en su caso el sumatorio de las ocupaciones de cada planta permitidas por el Plan, en cada parcela: las plantas bajo rasante con uso de garaje no computarán a estos efectos.

2.- Superficie ocupada. Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluyendo soportales. En edificios con patio interior privado susceptible de ser cubiertos con elementos ligeros (montera, lonas, etc..) y no pisables, éste se considerará como tal en la planta baja.

3.- Ocupación máxima de parcela. Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.

4.- Superficie edificada por planta. Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación de cada planta. A efectos de superficie edificada de terrazas y cuerpos volados cerrados como máximo en tres de sus caras computarán como en cincuenta por cien de su superficie forjada o cubierta.

Quedan excluidos de ser computados como superficie edificada los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de manzana o parcela.

5.- Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas e instalaciones complementarias, por encima de la rasante oficial.

6.- Planta. Es toda superficie forjada practicable y cubierta, o susceptible de ser por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (terrazas, balcones, áticos) sobre rasante. Las plantas sobre rasante no se computarán a los efectos de altura de la edificación.

7.- Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada que podrá ser, según las alineaciones establecidas en los Planos y Normas, de uso público o privado.

8.- Fondo edificable. Se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define las alineaciones oficiales tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

Artículo 160. Altura máxima y número de plantas.

1.- Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán que respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

2.- Cuando la parcela se halle contigua a edificios catalogados en cualquier grado por las presentes Normas y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las

plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio, siempre y cuando no supere el número de plantas que marque el Plan.

3.- En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas a altura máxima de cornisa correspondiente a su zona indicadas en las Normas Particulares.

4.- Por encima de estas alturas máximas sólo se podrán elevar los cuartos de máquinas de ascensor, de instalaciones, cajas de escaleras y elementos complementarios, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30° (50 %) que se apoya en el lado superior, de los planos de fachada, exteriores e interiores, en su intersección con el plano de la altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta.

5.- El número de plantas será el señalado en los planos y en la parte II de las presentes Normas para cada una de las zonas, manzana o parcelas. En caso de que no se señale la altura expresamente se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas, salvo que las condiciones particulares de la zona establezcan lo contrario.

6.- La altura específica para una manzana o parcela señalada en los planos de ordenación, prevalecerá para dicha manzana o parcela en el caso de contradicción con la determinación genérica de altura máxima establecida en la ficha correspondiente de las normas particulares para la subzona en la que se encuentre.

Artículo 161. Medición de la altura y del número de plantas.

1.- La altura y el número de plantas de las edificaciones se medirán en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, no pudiendo sobrepasar en el lado más favorable un metro por debajo de la cara del forjado de planta baja, pudiéndose escalonar la edificación para cumplir esta condición tomándose en ese caso al punto medio de cada volumen escalonado.

2.- En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanas o con soportales.

3.- Cuando un mismo solar diese a dos calles con distintas rasantes oficiales la altura máxima se aplicará por cada una de ellas, debiendo producirse el cambio de altura en la mitad del solar, salvo que se especificara lo contrario en los planos o en las Normas particulares.

Artículo 162. Altura libre mínima.

1.- En edificios de nueva planta que se levanten en parcelas en las zonas con valores arquitectónicos, la altura libre entre las plantas será sensiblemente igual a la de los edificios catalogados contiguos, si existiesen.

2.- En los demás casos la altura libre mínima de planta baja y de piso será la fijada en las Normas de las viviendas de P.O. , siendo 4,5 metros en planta baja en usos no residenciales, independientemente de lo que marquen las Normas de instalación de cada actividad.

Artículo 163. Medianerías o paramentos al descubierto.

1.- Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada.

2.- Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada, plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc... , previo proyecto de reforma aprobado por la Delegación de Urbanismo, y según los plazos que ésta estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

3.- Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

2.6.- Características morfológicas

Artículo 164. Manzana compacta.

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada (Casco Antiguo y Ensanches históricos), la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

Artículo 165. Manzana cerrada.

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados y de dimensiones mínimas igual a la altura de la edificación. Se permitirán patios de luces interiores, nunca a fachada, siempre que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro equivalente a $1/3$ de la altura de la edificación, y de lado menor siempre superior a los 3 metros. El patio interior de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento en más de un 30 % de su superficie, ni podrá cubrirse.

Artículo 166. Manzana abierta.

Disposición morfológica de las mismas características que el anterior pero en el cual el espacio libre interior o patio interior de manzana se abre por uno de sus lados al exterior, total o parcialmente. La abertura deberá ser al menos igual a la altura máxima de la construcción, rigen para esta morfología las mismas condiciones que para la manzana cerrada en cuanto a dimensiones y uso de los patios de manzana, así como, de anchura máxima y disposición de patios interiores de luces.

Artículo 167. Manzana con edificación aislada.

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodee exteriormente a la edificación se destinará a jardines, no pudiendo ser destinado a aparcamiento en una superficie superior al 50 %. Será posible la situación de la edificación ajustada a la alineación exterior de manzana cuando las Normas Particulares lo permitan y siempre que se verifique que la altura de la edificación sea menor o igual que la distancia al eje de la calle o espacio libre privado medida en el centro de la fachada. La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones, debiendo retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia igual a la mitad de la altura total de la edificación. Los patios interiores de luces solo se permitirán en soluciones justificadas y como ventilación e iluminación de dependencias auxiliares y en todo caso no tendrán una dimensión menor de $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación en cada uno de sus lados, y éstos no podrán ser nunca menores de 3 metros.

2.7.- Características tipológicas.

Artículo 168. Residencial unifamiliar.

Se entiende como tal la edificación localizada en parcela individual que cumpla con la condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela. Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado, pudiendo adjudicarse a cada vivienda.

1.- Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2.- Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P): Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos.

3.- Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H): Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

Art. 169.- Residencial Plurifamiliar.

Es la edificación o edificaciones destinadas a albergar más de un grupo familiar con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, ya sean en horizontal o vertical la disposición de la edificación.

1.- Plurifamiliar en Bloque Vertical (PF/BV): Es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.

2. Residencial Plurifamiliar Aislada (PF/BA): Es aquella tipología que presenta edificaciones aisladas con parcela común, debiendo cumplir las condiciones

de retranqueos, ocupación y distancia entre bloques que se marcan tanto en estas Normas Generales como en las Particulares. Los espacios libres que definan la edificación se destinarán a zona verde privada mancomunada. No se admitirán reducciones de la parcela mínima.

ARTICULO 5

2.8 Calificación del suelo

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Parcial queda calificado en la forma siguiente:

1.- *Residencial*

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

Corresponden las siguientes tipologías:

- * Vivienda unifamiliar aislada.- UF/A
- * Vivienda pareada. - UF/P
- * Vivienda unifamiliar en hilera.- UF/H
- * Viviendas colectivas en bloque vertical.- CT/BV

De acuerdo con el Plan General, se limita la tipología de viviendas unifamiliares y colectivas a un abanico entre el 40 y el 60 % de la totalidad de la edificabilidad.

En la documentación gráfica en su Plano nº 3 se refleja la Ordenación pormenorizada de las manzanas unifamiliares, a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, ordenación consensuada con ella y que permite la distribución interior de las viviendas con los viales privados de accesos y de dimensiones mayor o igual a 10 metros, la situación de vados y la justificación de plazas en el interior de la parcela y en su viario privado.

En el caso de que se variara la ordenación pormenorizada, se redactaría un estudio de Detalle que salvaguarde las premisas establecidas en el presente párrafo. No sería necesario el Estudio de Detalle, si manteniendo la Ordenación pormenorizada, se disminuyera el número de parcelas Pareadas por cambio de tipología Unifamiliar a Aislada, garantizándose la condición común que se describe en el Artículo 12.

Las viviendas Unifamiliar con frente de parcela mayor de 9 metros podrá acceder el vehículo al interior de la parcela desde viario público.

En las viviendas Colectivas, tanto de VPO como libre se determina en una Ordenación preestablecida en la documentación gráfica Plano nº 5; las alineaciones exteriores a limite de parcela, y separación a linderos privados, según ordenanzas. En el caso de que se dividan en parcelas inferiores a las representadas, o con número mayor de parcelas resultantes, seria necesario redactar un Estudio de Detalle que igualmente salvaguarde las premisas establecidas en el presente párrafo.

En el caso de que se hiciera una actuación unitaria, no seria necesario los retranqueos a linderos privados establecidos en el presente Plan.

2.- Equipamientos y servicios públicos

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

A esta calificación le corresponde exclusivamente los siguientes usos:

- Educacional
- Equipamiento social
- Equipamiento comercial
- Deportivo

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

3.- Espacios libres

Público

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

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

4.- Sistema viario:

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

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

DESARROLLO Y EJECUCION PLAN PARCIAL

ARTICULO 6

2.9 Estudios de detalle

Art. 108.- Caracteres generales de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el suelo urbano, exclusivamente, con los fines que les señalan en cada caso las presentes Normas y con el margen de precisión, adaptación y complementación que éstas y los planes le determinen, como requisito indispensable para su efectividad.

Art.110.- Condiciones generales.

1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse de acuerdo con el Art. 15 de la LOUA, con la finalidad de (Artículo 15 de la LOUA):

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Art.111.- Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.

1.- En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan.

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamientos comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

2. Además de los criterios de Ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten (y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles), retranqueándose de los lindes y medianeras para hacer las cuatro fachadas con viviendas exteriores.

b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos, a presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c) No cerrar los patios interiores de luces medianero de las edificaciones contiguas o en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándose al espacio público a liberar.

e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrá una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

f) Los pasajes a crear se procurara hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

g) Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de Detalle, tendrán las características que señalan en las Normas Generales.

h) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerla, coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

Art.112.- Gestión y Ejecución de los Estudios de Detalle.

1.- Se entenderá que el ámbito del Estudio de Detalle puede constituir simultáneamente una unidad de ejecución, continua o discontinua.

2.- Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitaran conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos, de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación e iniciativa de los Arts. 101, 106 y 107 o, respectivamente, 152 y siguientes del Reglamento de Gestión.

3.- Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a la Gerencia Municipal de Urbanismo, ésta podrá redactarlos de oficio o a instancia de parte en un plazo inferior a seis meses, conforme al Art. 107.2 y 3 RG.

4.- Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios del Estudio de Detalle o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la Reparcelación no será necesaria la formulación y tramitación del expediente redistributivo.

Art. 113.- Documentación de los Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle contendrán los documentos exigidos en el Art. 66 del R. P. U.

2.- Los Estudios de Detalle se acompañarán simultáneamente del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias que permita valorar las obras y costos de urbanización a los efectos de los Arts. 41, 58 y siguientes del Reglamento de Gestión así como, en su caso, del respectivo Proyecto de Reparcelación o de Estatutos y Bases de Actuación en el Sistema de Compensación que lo desarrolle para su tramitación simultánea o posterior, conforme a los Arts. 81 a 84 y 66 al 167 del RG.

ARTICULO 7

2.10 Proyectos de Urbanización

Art. 114, Proyectos de Urbanización Art. 98 de la LOUA.

1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y Jardines descritas en el artículo 113.1 de esta Ley y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios. Establecerá un plan de etapas, pudiendo establecerse fases independientes para su recepción por la Administración.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las normas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Art. 115. Obras de Urbanización.

1.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolla en los documentos respectivos, serán las especificadas en el Art. 70 del R.P.U.

2.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

3.- La conservación de la urbanización corresponderá a la Entidad Urbana Colaboradora con las unidades de ejecución a desarrollarse, a instancia de los propietarios interesados.

Art. 116.- Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1.- El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes, salvo que se demuestre que alguno resultara innecesario:

a) Memoria:

Introducción: Antecedentes y orden de encargo; Situación; - Estado actual: - Objeto; - Servicios afectados; - Orografía; - Solución adoptada.
Obra Civil: - Red viaria, canalizaciones; - Alcantarillado; - Abastecimiento: - Canalizaciones telefónicas; - Zonas verdes; - Obras de fábrica.
Electrificación: - Alta y media Tensión; - Baja tensión; - Alumbrado público; - Consideraciones Finales: - Plazo de ejecución; - Plazo de Garantía; - Revisión de precios; - Estudio de seguridad e higiene en el trabajo; - Presupuesto

b) Anejos:

Justificación de precios, unitarios, auxiliares y descompuestos; - Topografía con coordenadas referidas al plano de Jerez; - Justificación del firme según normas en vigor; - Calculo Alumbrado Publico; - Informes compañías suministradoras de servicios; - Programa de trabajos (diagrama de barras).

c) Planos:

- Situación: Estado Actual y limite actuación; - Planta PGOU de referencia; - Planta general; - Planta replanteo y situación de perfiles; - Perfiles longitudinales; - Planta de saneamiento; - Perfiles saneamiento; - Detalles saneamiento; - Planta abastecimiento; - Detalles abastecimiento; - Planta canalizaciones telefónicas; - Detalles canalizaciones telefónicas; - Planta canalizaciones eléctricas; - Detalles canalizaciones eléctricas; - Instalación alumbrado publico; - Detalles alumbrado.

d) Pliego de Condiciones: Servirá de referencia el establecido por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

e) Presupuesto:

* Cuadro de precios nº 1: - Mediciones desglosadas por calles o manzanas
- Presupuesto General.

2.- En los pliegos de condiciones económicos-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que la Gerencia Municipal de Urbanismo juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizaran a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3.- En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente como mínimo al 115 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas. La garantía para asegurar la obligación de Urbanizar puede constituirse:

a) Metálico.

b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptible de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el Aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c) En Títulos de Deuda Publica del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de Urbanización de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía

4.- Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares con la finalidad prevista en el Art. 114.3 de las presentes Normas, comprenderán los Documentos y determinación exigidos en el apdo. 1º de este artículo y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias.

5.- Para aplicación de los criterios y determinaciones de diseño de los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias que se ejecuten en el ámbito del Suelo Urbanos actual, se tendrán en cuenta los contenidos en el Art. 104 de las presentes Normas sobre diseño del viario.

A) La localización de los centros de transformación se establecerá en el Proyecto de Urbanización en parcelas de uso lucrativo, o en parcelas destinadas a tal fin (Infraestructuras).

B) Se cumplimentarán las condiciones de Accesibilidad establecidas en las Normas de Accesibilidad.

C) Se desarrollará la rotonda de carretera N-IV y el desdoblamiento de la N-IV.

ARTICULO 8

2.11 Obras de edificación

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación, las obras de edificación solo podrán realizarse en aquellas parcelas o manzanas del Plan Parcial donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure, en las condiciones legalmente previstas, la ejecución simultánea de la Urbanización y la edificación.

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

ARTICULO 9

2.12 Proyectos de parcelación y edificabilidades

Edificabilidad.

La edificabilidad asignada a cada una de las parcelas edificables será la dispuesta en la memoria del presente Plan Parcial.

Dadas las características de promoción edificatoria que las manzanas edificables de este Plan Parcial poseen, se prevé que su construcción y promoción se realice por manzanas completas.

En este caso, los proyectos de edificación contemplarán la división parcelaria de la manzana que cumplirán con las dimensiones señaladas para cada caso. La edificabilidad total de la manzana, e individual de las parcelas resultantes no superarán los límites establecidos en estas Ordenanzas.

ARTICULO 10

2.13.- Condiciones particulares de los usos de la edificación

* Uso Residencial

Art. 214.- Definición y clasificación general.

1.- Se entiende por uso residencial de vivienda el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento o residencia permanente de las personas que constituyen una unidad familiar autónoma.

2, Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

3. El uso global residencial de vivienda comprende como usos pormenorizados tipológica y jurídicamente diferentes los siguientes grupos:

Grupo I.- Vivienda Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, tenga o no concreción física en el espacio dicha segregación, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros el mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público, e incluya en sí misma todos los elementos e instalaciones verticales y

horizontales de comunicación que le sirvan, así como los usos secundarios posibles.

Grupo II.- Vivienda Plurifamiliar: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios (propiedad horizontal) los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instrucciones comunitarias.

4. A su vez, cualquiera de los dos grupos anteriores podrá venir calificado, como uso pormenorizado, condicionante y excluyente, con las condiciones jurídico-económicas de Vivienda de Protección Oficial, de promoción pública o privada.

Art. 215.- Condiciones de uso y programa de la vivienda. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustará a la Normativa Mínima de Vivienda Social.

Art. 216.- Garantía de accesibilidad. Igualmente se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas. Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (BOJA nº-10 de 23 de Mayo de 1992

* Uso comercial

Art. 217. Definición y clasificación

1.- A efectos de estas Normas se define como uso global de servicios privados de interés público, las actividades del sector terciario que, exclusiva o preferentemente, se destinan a la prestación de servicios públicos, virtuales o impropios o a la distribución de bienes de consumo, en empresas privadas o, excepcionalmente públicas, del ramo de la hostelería, el comercio al por menor, y los servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos.

2.- El uso global de servicios privados de interés público, o sector terciario de prestación y distribución de bienes y servicios, para los fines de estas Normas, se divide en los siguientes usos pormenorizados y grupos de actividad, por criterios funcionales, económicos y de impacto en el medio urbano, en tanto que productores de competencias, por el espacio, molestias o distorsiones económicas y de concentración urbanas:

D.1) Uso pormenorizado de hostelería:

- Grupo I. Establecimientos sin espectáculos.
- Grupo II. Establecimientos con espectáculos.
- Grupo III. Servicios de hospedaje.
- Grupo IV. Campamentos y colonias de vacaciones.

D.2) Uso pormenorizado comercial:

- Grupo V. Comercio diario, al por menor.
- Grupo VI. Comercio ocasional, al por menor.

D.3) Uso pormenorizado de oficinas:

- Grupo VII. Bancos y oficinas, agencias, otros.
- Grupo VIII. Servicios privados profesionales.

Art. 218.- Definición y clasificación.

1.- Comprende aquellas actividades exclusivas o predominantes dedicadas a la prestación de servicios públicos virtuales o impropios del ramo de la hostelería, como restaurantes, bares y comedores (55.3 CNAE) y al ramo de alojamiento temporal de las personas en hoteles, residencias, colegios mayores, hostales, apartamentos y campamentos de carácter turístico (51.1 CNAE).

2.- Se subdivide este uso pormenorizado D.1, en los siguientes grupos:

Grupo I. Establecimientos de hostelería, sin espectáculos. Comprende los establecimientos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y bebidas para consumir en el mismo, y que no presentan espectáculo y/o baile, reproducciones musicales y/o vídeo-musicales tales como restaurantes y cafeterías, tabernas, bares, cafés, heladerías, colmados, etc. (55.-4 CNAE); no incluyéndose los restaurantes o cafés que funcionen conjunta y exclusivamente para oficinas, hospedaje, comedores en centros de trabajo, estudiantil, etc. que se considerarán uso anexo o condicionado del respectivo establecimiento a cuyo fin sirven (55.5 CNAE).

Grupo II. Establecimientos de hostelería, con espectáculos. Comprende aquéllos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y/o bebidas para consumir en el mismo y similares y contemplen espectáculos, baile y/o reproducciones o emisiones musicales, no incluyéndose cuando funcionen conjuntamente con hospedaje. En este grupo se incluyen las discotecas y los llamados hilo musical.

Grupo III. Hospedaje, comprende aquellos establecimientos hoteleros cuya actividad exclusiva principal consiste en el apartado temporal o limitado de personas (55), conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, en hoteles, moteles, residencias, internados, pensiones, hostales, hotel-residencia (55.12) o los mismos con restaurante (55.11), apartamentos amueblados para turistas o en otros alojamientos (55.23), como colegios mayores, residencias de estudiantes, militares y trabajadores (55,234), junto con los servicios de comedor respectivos y anexos (55.5), no incluyéndose los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.

Art. 219. Situaciones y posiciones compatibles de cada grupo de actividades.

1.- Los grupos de usos pormenorizados anteriores podrán admitirse, como máximo, en las siguientes situaciones y posiciones (ver CUADRO 5):

Grupo I: Hostelería sin espectáculos y/o vivienda, abierta al público en general, accesible desde la vía pública y con entrada independiente de otros usos anexos, se permite (A) en todas las posiciones 1ª y 3ª con el mismo uso global o pormenorizado y en situaciones 2 (posiciones c, d y 3) y 4 (posiciones c, d y e).

Grupo II: Hostelería con espectáculos o similares, por razón de sus ruidos, molestias al vecindario o aglomeraciones, se permite únicamente en edificio exclusivo para tal fin (posiciones e), con las debidas medidas de insonorización interior y en las medianerías. Los existentes que queden fuera de ordenación y tras la aplicación de estas normas desaparecerán cuando cese la actividad. No obstante se admitirán en edificios no exclusivos cuando el uso predominante del edificio sea un uso no residencial.

Grupo III: Hospedaje y hoteles, autorizados en cualquier posición y situación.

Cuando incluyesen restaurantes públicos espectáculos, anexos al mismo establecimiento, acomodarán su situación a la respectiva más desfavorable y menos molesta al vecindario de estos usos complementarios y condicionantes. Se autorizarán en vivienda unifamiliar cuando no lleven espectáculos y lo permitan las Normas Particulares de cada zona.

2.- Los usos existentes que no cumplan con la situación señalada modificarán la misma, incrementarán las medidas de seguridad e insonorización o serán consideradas «en precario» y «fuera de ordenación».

3.- En todo caso, la suma de las superficies de las parcelas, en zonas de vivienda unifamiliar, que pueden transformarse o destinarse a uso D.1 no superará el 2% del total de la superficie neta del suelo edificable en dicha zona, además de cumplir las

ordenanzas de edificación respectivas de la zona.

Art. 220.- Condiciones de la edificación e instalaciones.

1. Los grupos I y II, además de las condiciones de higiene, seguridad y niveles o categorías de prestación de servicio exigido por la legislación específica hotelero-turística y de espectáculos, simultánea y respectivamente, cumplirán las demás condiciones de los locales del uso pormenorizado D.2 comercial (Grupos V y VI) de este capítulo.

2. En el Grupo III, de hospedaje en general, por el carácter residencial del mismo, se aplicarán las siguientes condiciones:

a) Las condiciones especiales higiénicas y de servicios correspondientes al uso de vivienda unifamiliar, excepción hecha de las condiciones de programa mínimo o de superficies de cocina o estancia comedor para los hospedajes superiores a 15 camas (200 m²).

b) Las condiciones relativas a accesibilidad a las viviendas y edificios como a las de seguridad acústicas, térmicas, etc. correspondiente al uso de vivienda unifamiliar.

c) Dado el carácter colectivo y el número importante de personas que pueden alojar será además de obligado cumplimiento la legislación hotelera en aquellas materias complementarias de higiene o seguridad que le sean de aplicación por afinidad de uso.

3. Los usos hoteleros se sujetarán a las demás disposiciones específicas de la legislación turística.

4. Los usos de establecimientos de hostelería con espectáculos públicos del Grupo II cumplirán lo que les sea de aplicación, por su dimensión y su capacidad en el R.D. 2816182 de 27 de Agosto, sobre Reglamento General de Policía, Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (130E 6.XI.82) y la NBE-CPI-91.

5. En general, en estos establecimientos públicos, cuando se hallen en zonas residenciales, en calles con uso predominante de vivienda muy próximos a ella, además de las limitaciones de posición y situación impuestas a los mismos por el ruido o molestias que generan, no podrán emitir o producir ruidos o sonidos cuya percepción en el exterior de los establecimientos, en las medianeras o pisos superiores de otros usos, o en la vía pública exceda de:

Entre las 8 y 22 horas: 45 db.

Entre las 22 y 8 horas: 30 db.

Art. 221. Definición y clasificación.

1. Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios privados comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, de la agrupación 52 de la CNAE: tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2); textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43); farmacia, perfumería y droguería (52.3); equipamiento de hogar (52.4-1); automóviles y accesorios (50.1); otros comercios al por menor y en grandes almacenes (52.121); exceptuando la venta de carburante en gasolineras (50.5), los restaurantes y cafés, las reparaciones y otros usos incorporados a otros grupos específicos condicionantes.

2. Se clasifican las actividades de este uso pormenorizado comercial, según dos grandes grupos, por el carácter temporal de la frecuencia de su demanda de consumo, y la dispersión o concentración espacial de su implantación, acercándose a los consumidores (diario) o buscando la centralidad del mercado (ocasional):

Grupo V.- Comercio diario. Comprende la venta al por menor de aquellos establecimientos o secciones destinadas a la alimentación (frutería, lecherías, carnicerías, pescaderías, panaderías, confiterías, vinos, ultramarinos, tabacaleras, frutos secos) etc. (52.2 CNAE), y libros, papelería y periódicos (52.47).

Grupo VI.- Comercio ocasional. Comprende los demás comercios de menor de esta agrupación 52, clasificándolos por actividades más detalladas, dada su distinta incidencia en la Ciudad y calidad ambiental, del modo siguiente:

VI-A. Textil, confección, calzado y cuero: (Grupo 52.41).

VI-B. Farmacias, perfumería y droguería, higiene y belleza: (Grupo 52.3).

VI-C. Equipo del hogar, muebles, electrodomésticos, ferreterías, máquinas de coser y oficina, venta de automóviles, motos y bicicletas, carbonería, aparatos médicos, ópticas, fotografías, joyerías, relojerías, juguetería, deporte, floristería, recuerdos turísticos, objetos religiosos, de fumador o de militares, anticuario, traperías, objetos usados, etc. Grupos 52.44, 52.45, 52.46, 52.47, 52.48, 52.5).

VI-D. Grandes almacenes, del comercio mixto en grandes superficies, en supermercados, economatos, cooperativas de consumo, grandes almacenes, por secciones bazares, hiper y macro mercados que movilizan y concentraciones de personal y vehículos, y que requieren grandes superficies de almacenamiento,

camiones de transporte, apareamientos extensos, con notables molestias de aglomeración y transporte. Comprende el Grupo 52,121, excepto las galerías de alimentación y mercados municipales por el fraccionamiento de puntos de venta, ser única o principalmente de alimentación y servir el comercio diario de los barrios (ver Grupo 5.11). Por las mismas razones se excluyen de este subgrupo D, los centros comerciales en un solo edificio o pasajes comerciales en parte de él, en grandes superficies, formados por numerosos locales independientes en propiedad o alquiler y de muy distintas actividades.

Art. 222.- Situaciones admisibles y compatibilidades de cada grupo.

1.- Los usos comerciales se admiten, como máximo, en las siguientes situaciones y posiciones (salvo las limitaciones o regulaciones para el Grupo VI, según las superficies, porcentajes de manzana y niveles admisibles):

Grupo V, Comercio diario. En posiciones c) y e) de todas las situaciones.

Grupo VI. Comercio ocasional. Según los subgrupos:

- A) Textil: posiciones c), d) y e), en todas las situaciones.
- B) Farmacias: posiciones c) y e), en todas las situaciones.
- C) Equipo del hogar: posiciones c), d) y e), en todas las situaciones.
- D) Grandes almacenes: solamente en situaciones 1.e), 3.e) y 4.e), (salvo en las zona donde no se limite, en situación 2.e).

2. A efectos de las limitaciones y regulaciones de la compatibilidad de los diferentes usos comerciales con otros usos en las zonas que expresamente se señale, se tendrán presentes los Arts. 186 y 187 y la Parte II de las presentes, referentes a máximo porcentaje de ocupación por manzana de cada uso, máxima superficie de locales comerciales en planta baja y nivel de pisos admisibles que se señale para cada posición y situación. En todo caso se observará, igualmente, lo dicho en el Art. 219.

3. Los comercios existentes en situaciones o posiciones contrarias a lo preceptuado en estas Normas, se consentirán "en precario".

Art. 223.- Condiciones de la edificación y de los locales.

1.- Todos los locales de uso comercial en posiciones c) o d), deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda.

2, Son condiciones de carácter general:

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

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

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

d) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación.

e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentara un retrete y un lavabo. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto los locales y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

f) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales, exclusivamente destinado a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. La salida de aire caliente de la refrigeración se adecuara a lo dispuesto en las Normativas Medioambientales.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

g) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, de acuerdo con la naturaleza y

características de la actividad, estime necesarios la Gerencia Municipal de Urbanismo.

h) La estructura de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básica de la Edificación NBE-CPI-91, NBE-CA-88 y NBE-CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

i) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3.- Son condiciones de carácter específico para posición d) y locales superiores a 250 m² en Planta baja:

a) Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independiente del local inmediatamente superior al que se unirán mediante escalera y otros huecos, salvo los pertenecientes al Grupo VI-D. A los efectos de esta condición, se denominaran «zona de contacto» la superficie de la planta superior cuya protección vertical coincida con la superficie de planta inferior.

b) Por lo menos el 15 por 100 de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15 por 100 podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados siempre que esta dimensión no exceda del 15 por 100 obligatorio. Análoga condición será exigible para las plantas primeras o entreplantas. b) La altura libre mínima para semisótano o sótano. Será 2.70 metros o 3 metros respectivamente.

c) Las escaleras de servicio al público en los bajos comerciales tendrán un ancho mínimo de 1.00 metros.

4.- Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica complementaria a la actualmente en vigor que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

5.- Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

6.- Las condiciones para edificios exclusivos, comerciales de posición c) y en cualquier situación serán:

a) En todo caso, las correspondientes a posiciones c) o d) anteriores, además de las que correspondan a la actividad que desarrollen.

b) Será así mismo de aplicación, las siguientes condiciones específicas:

1ª En los edificios comerciales en los que se disponga de luz y ventilación artificial, en las condiciones establecidas para las posiciones c) o d), no serán obligatorias las zonas de contacto.

2ª Las escaleras de servicio al público, en los edificios comerciales, tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1.30 metros.

7.- Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o los medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por lo establecido para el uso industrial.

8.- Los niveles sonoros al exterior serán como los del uso de hostelería.

* Uso de oficinas

Art. 224.- Definición y clases.

1.- En este uso pormenorizado de oficinas se comprenden las actividades de prestación de servicios privados de interés público o personal, de carácter administrativo o burocrático, tales como intermediarios del comercio, bancos e instituciones financieras, agencias, seguros, promotores, asesorías, consultores técnicos, publicidad, prestación de alquileres, asociaciones, y demás servicios prestados a la colectividad en general por empresas, establecimientos o personas privadas y, excepcionalmente, públicas.

2.- Se dividen en dos grupos, por el carácter abierto, masificado y público o personal y restringido:

Grupo VII.- Bancos y otros servicios: Como intermediarios del comercial en general; editoriales; agencias de viajes; intermediarios del transporte; bancos oficiales, comerciales, industriales, instituciones de crédito; seguros; alquiler de maquinas, vehículos, bienes, muebles, servicios de limpieza; asociaciones culturales, profesionales, económicas, sindicatos, partidos, club turísticos, asociaciones religiosas

o de consumidores; y agencias de servicios domésticos.

Grupo VIII. Servicios privados profesionales: Como consultores o auxiliares financieros de seguros, inmobiliarios; despachos o bufetes jurídicos, estudios técnicos de consultoras, publicidad, etc; despachos para alquiler de viviendas y locales; consultas privadas de médicos y odontólogos, practicantes, matronas, técnicos sanitarios, clínicas veterinarias y estudios fotográficos sin laboratorio: excluyéndose los despachos o estudios privados profesionales no públicos anejos a vivienda, propios del Grupo B. V, o los talleres domésticos del Grupo B. IV, calt. 4ª.

Art. 225.- Situaciones admisibles y compatibles.

1.- Los usos de oficinas se admiten únicamente en las siguientes situaciones y posiciones:

Grupo VII.- Bancos y otros servicios: En situaciones 1ª y 3ª, en todas las posiciones; y sólo en posiciones c), d) y e), en las restantes situaciones, cuando el uso de la zona o del resto del edificio sea vivienda o residencial. En Conjunto Histórico-Artístico se garantizará el uso de la totalidad del edificio.

Grupo VIII.- Servicio privados - profesionales: Situaciones 1ª y 3ª con todas las posiciones; y sólo en posiciones e), d) y e) en las demás situaciones 2ª y 4ª, cuando el uso distinto del edificio sea el de vivienda, salvo con apartamentos, siendo entonces admisible en posición b) o a).

2.- Los establecimientos de oficinas en zonas de tipología de vivienda Unifamiliar, aislada, pareada o adosada, sólo se admitirán en manzana aislada y exclusiva para usos terciarios.

3.- Los usos existentes contrarios, por su ubicación o categoría, a lo aquí preceptuado se considerarán «en precario».

4.- Se estará en cada caso y Zona de Ordenanzas a las limitaciones de espacio, manzana y superficie de los Arts. 186 y 187 de las presentes, y se cumplirá lo dicho en el Art. 219 para este Uso.

Art. 226.- Condiciones de la edificación y de los locales.

1.- Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las específicas que les corresponda.

2.- Son condiciones de carácter general:

a) La altura de los bajos de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.

b) Los bajos de oficinas tendrán los siguientes servicios:

1º) Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción, se aumentara un retrete y un lavabo.

2º) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

c) La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas será natural, pudiendo ser completa con ventilación artificial en las piezas no vivideras. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se aplicarán idénticas normas que, en el uso comercial (Art. 223), tercer y cuarto párrafos. En todo caso, sería utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.

d) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91.

e) Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura, resistente al fuego y con características tales, que no permitan negar al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-91, NBE-CA-88 y NBE-CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de la reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

f) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3. Son condiciones específicas:

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

b) La altura libre mínima para semisótano será de 2,70 metros o de 3 metros respectivamente.

c) Las escaleras de comunicación entre estas plantas, si tienen acceso de público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.

4.- Los niveles sonoros de misión de ruidos o vibraciones en el exterior de las oficinas de día y de noche, serán como los del uso de hostelería.

5.- En edificios exclusivos de oficinas o con comercios, será obligatorio instalar un hueco de dimensiones y acceso suficiente desde el exterior o vía pública, cerrado y ventilado, practicable en todo momento por el servicio de limpiezas, destinado específicamente a cuarto de cubos de basuras, ajustado, en su caso, a las normas de diseño municipales.

Art. 227.- Definición y clasificación general.

1.- Se entiende por uso global de equipamientos y servicios públicos, 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 o privada o por concesión administrativa 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.

2.- Se divide en siete usos pormenorizados y en catorce usos o grupos detallados de actividad:

E1) Uso de Servicios Administrativos y Municipales:

Grupo I. Administración Central. Autonómica y Local, comprende las oficinas en edificios públicos municipales o autonómicos o centrales, de servicios oficiales al público tales como Ayuntamientos, juzgados, órganos autónomos, cárceles, policía, seguridad social, delegaciones de la Administración Central o Autonómica, tenencias y locales pedáneos, consulado y representaciones diplomáticas (Grupo 75 CNAE).

Grupo II.- Mercados municipales, comprendiendo los mercados centrales de abastos, galerías de alimentación, de propiedad municipal; para alquileres como puestos de venta al grupo alimentación y auxiliares; y los mataderos municipales.

Grupo III.- Otros servicios públicos, como servicios de limpieza municipal, recogida de basuras, bomberos; y cementerio; y pompas fúnebres del demanio municipal (Grupo 90 CNAE).

E2) Uso Educativo y Cultural:

Grupo IV.- Educación General, Preescolar, Educación General Básica, Bachillerato Unificado Polivalente y Formación Profesional; tanto públicos como privados, subvencionados o no (80.1, 80.2, 80.4. 21).

Grupo V.- Educación superior Universitaria, Facultades, Escuelas Técnicas, Departamentos y Colegios Universitarios, privados o públicos; y centros de investigación científica y técnica, incluso Reales Academias (80.3).

Grupo VI.- Museos y Bibliotecas, comprende, además los archivos, jardines botánicos, zoológicos, salas de exposiciones públicas, salas de congresos y exposiciones, acuarios, monumentos nacionales declarados y otros servicios públicos culturales (Grupo 92.5 CNAE).

Grupo VII.- Academias y otros centros privados, comprende los centros docentes de preparación privada, autoescuelas, cultura general, baile, mecanografía, idiomas; academias privadas de educación deportiva, pequeños gimnasios, escuelas de esgrima, ballet, danza y cante; círculos culturales, casas regionales, cine-club, etc. (Grupo 8.4 y 91).

E3) Uso Sanitario y Asistencial:

Grupo VIII.- Hospitales, comprende clínica, y sanatorios de medicina humana, mediante prestaciones médicas, como maternidad, psiquiátricos, hospitales-asilos, con o sin régimen de internado; casas de socorro, urgencias, ambulatorios, policlínicas, balnearios, laboratorios de análisis, transporte de ambulancias; de propiedad pública de la Seguridad Social o privado, de mutualidades o hermandades.

Grupo IX.- Asistencia social, comprende guarderías, educación especial, marginados sociales, rehabilitación drogadictos, asilos inválidos, cruz roja, asistencia benéfico-social (85.32).

E4) Uso Recreativo:

Grupo X.- Parques y Jardines Públicos, comprende los espacios libres no edificables o Zonas Verdes de cualquier nivel sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc. en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

Grupo XI.- Espectáculos, comprende los espacios abiertos o edificados para ocio y esparcimiento en general, tales como cines, en sala o al aire libre; techos, auditorios, salas de conciertos, toros, circos; salas de juego, casinos, (ferias comerciales y de mercado, parques de atracciones. verbenas fijas, etc.; excepto espectáculos deportivos sin distinción (Grupo 92.3 CNAE).

E5) Uso Deportivo:

Grupo XII.- Deportivo, comprende las instalaciones deportivas, en espacios y suelo exclusivo en general, como gimnasios, piscinas, estadios, hípica, polo, atletismo, tenis, fútbol, autodromos, aeródromos, hipódromos, etc.; o en interiores de edificios de uso compatible, como squash, gimnasios pequeños, esgrima etc. (Ver Grupo VII) (Grupo 92.6 CNAE).

E6) Uso Religioso:

Grupo XIII.- Templos, edificios destinados al culto exclusivamente, como iglesias, capillas, oratorios, exentos, así como residencias, recintos de los conventos de órdenes religiosas (las oficinas del obispado asistencia u otras dependencias administrativas de organizaciones religiosas están en D. VIII).

3.- Cuando en un mismo espacio o edificio se den o se pretendan realizar distintas actividades de equipamiento público, su grupo será la suma de los que lo compongan, sin que deba prevalecer uno sobre otro, aplicándose a cada uno los criterios para su identificación o clasificación sin menoscabo del conjunto.

* Uso de talleres domésticos y artesanales

Art. 200.- Definición y clasificación.

1.- Comprende las actividades industriales y artesanales de escasa magnitud y explotación familiar o con reducido número de trabajadores (talleres domésticos), los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios y en general las actividades con maquinarias o instalaciones para la elaboración,

transformación o acabado de productos al por menor que no generan molestias a los usos residenciales o similar próximos.

2.- Se incluyen las actividades no clasificadas o las que, siéndolo, corrijan suficientemente las causas de su clasificación en el Reglamento D. 2414/61, referentes a las divisiones 1 a 5 de la CNAE, y que, en ningún caso, sobrepasen los 300 m²; así como el comercio al por mayor de recuperación de productos, reparación de artículos eléctricos del hogar y del cuero o calzado, relojes, restauración de obras, fotografía, óptica, juguetes, música, etc., estudios de cinematografía, estudios de radio difusión y televisión, prestación de servicios personales de lavandería, tintorería, institutos de belleza, saunas, masajes, peluquería, estudios fotográficos, baños públicos, guarderías de animales y todas las formas de artes y oficios, artesanales de producción que no generen molestias (cordelería, cardería, repujado, forja, tallado, vidrio, telares, guarnicionería, alfarería, etc.).

3.- Se clasifican en cuatro categorías, según las actividades, situación admisible y superficie:

Categoría 1.-	Talleres Industriales
Categoría 2.-	Talleres Artesanales
Categoría 3.-	Servicios personales y
Categoría 4.-	Talleres domésticos

* Uso de talleres artísticos

Art. 202.- Talleres Artesanales.

1.- Los talleres artesanales podrán ubicarse además de en edificio exclusivo en planta baja y semisótano (situaciones 1.e, 2.e, 3.c y 4.c del CUADRO 4).

2.- Según análogos criterios a los del punto 2 del artículo anterior, los servicios municipales valoraran cada actividad para permitirla, de menos a más molestias potenciales, en situaciones 2.e, 4.c, 1.e y 3.c y en este orden. Cuando se ubicasen en situación admisible para la categoría 1ª podrán alcanzar los parámetros e índices correspondientes a esta. Se prohíbe el trabajo nocturno en situaciones 2 y 4.

2.14 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

ARTICULO 11

1.- Construcciones permitidas por encima de la rasante

1.1.- Se establecen la altura máxima y nº de plantas, que habrán de respetarse ambas como máximas correlativos.

1.2.- Por encima de la altura de la edificación solo podrán construirse cuartos de maquinas de ascensores y cajas de escaleras.

1.3.- Las plantas diáfanos o con soportales se contabilizaran en el nº total de plantas.

1.4.- Cuando un mismo solar diese a dos calles con distintas rasante, la altura máxima se aplicará por cada una de ellas, produciéndose el cambio de altura en la mitad del solar.

2.- Sótanos y semisótanos

En todas las zonas se admiten sótanos y semisótanos que no se contabilizarán en el nº total de plantas, salvo que sobresalgan más de 1 m. respecto de la rasante de la calle. No se admitirán entreplantas en ningún caso.

3.- Patios interiores de parcela

En los patios interiores de parcelas se podrá inscribir un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura de la edificación, no inferior a 3,00 m.

4.- Alturas de plantas

Si la planta baja no está destinada a vivienda la altura libre mínima será de 3,5 m. y la máxima de 4,50 m. En el caso contrario la altura libre mínima será de 2,50 m. al igual que el resto de las plantas.

5.- Separación entre edificios

La distancia entre edificios será igual o superior a la altura máxima de aquellos.

6.- Vuelos

Los vuelos sobre los espacios públicos no podrán superar 0,50 m.

7.- Cómputo de edificabilidad

A efectos de la edificabilidad, los porches y cuerpos volados computarán al 50 % de su superficie cubierta. No contabilizan los pasos cubiertos abiertos.

8.- Condiciones estéticas y de composición

8.1.- En el tratamiento de las edificaciones y los espacios libres no se diferenciarán las fachadas principales y traseras en lo relativo a sus calidades y acabados.

8.2.- No se permitirán medianerías al descubierto.

8.3.- Todos los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios quedaran debidamente integrados en el diseño de los mismos u ocultos respecto de los espacios públicos.

ARTÍCULO 12.-

2.15 Condiciones Particulares de la edificación

1.-Tipología: Unifamiliar Aislada

En las manzanas señaladas corresponde la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada, caracterizada morfológicamente por la correlación de parcelas y unidades de edificación con viviendas aisladas.

Condiciones:

- Parcela mínima: 400 m²
- Ocupación máxima: 40 %
- Lindero frontal (mínimo): 15 m.

- Separación de linderos: frontal 3 m. mínimo. En el caso de parcela en esquina se considerará un solo lindero frontal a efectos de retranqueo, siendo éste el que albergue el acceso principal. El resto de linderos: 3 mts.
- Se admite la edificabilidad bajo rasante para uso de garajes y trasteros exclusivamente, con una ocupación máxima del 70 %. El subsuelo es privado. A efectos de aprovechamientos se estará a lo dispuesto en el Art. 123.8 del P.G.O.U.
- Edificabilidad neta: ver cuadros
- Altura máxima: planta baja mas una con una altura máxima de 7,50 mts.
- Espacios libres interiores de parcelas: Los espacios libres privados se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones cubiertas con elementos ligeros.

En dichos espacios se proyectará una plaza de aparcamiento por vivienda.

- Cerramiento: La altura máxima de cerramientos opacos será de 1 metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de ésta altura con vegetación o cerrajería hasta 2,50 metros, debiendo ser homogéneos en sus frentes a vía pública.
- Otros usos: los usos no residenciales estarán limitados al 10% de la edificabilidad máxima, así como el 10% de la edificabilidad de cada una de las fases, no pudiéndose efectuar transferencias entre manzanas y fases.

2.-Tipología: Unifamiliar Pareada

En las manzanas señaladas corresponde la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Pareada, caracterizada morfológicamente por la correlación de parcelas y unidades de edificación con viviendas pareadas.

Condiciones:

- Parcela mínima: 200 m²
- Ocupación máxima: 40%
- Lindero frontal (mínimo): 9 m.
- Separación de linderos: frontal 3 m. mínimo. En el caso de parcela en esquina se considerara un solo lindero frontal a efectos de retranqueo, siendo éste el que albergue el acceso principal. En lindero no medianero y fondo: 3 mts.
- Se admite la edificabilidad bajo rasante para uso de garajes y trasteros exclusivamente, con una ocupación máxima del 70 %. El subsuelo es privado. A efectos de aprovechamientos se estará a lo dispuesto en el Art. 123.8 del P.G.O.U.
- Edificabilidad neta: ver cuadros.
- Altura máxima: planta baja más una con una altura máxima de 7,50 ms.
- Espacios libres interiores de parcelas: Los espacios libres privados se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones cubiertas con elementos ligeros.

En dichos espacios se proyectará una plaza de aparcamiento por vivienda.

- Cerramiento: La altura máxima de cerramientos opacos será de 1 metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de ésta altura con vegetación o cerrajería hasta 2,50 metros, debiendo ser homogéneos en su frente a vías públicas.

3.-Tipología: Unifamiliar en Hilera

En las manzanas señaladas corresponde la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar en Hilera, caracterizada morfológicamente por la correlación de parcelas con viviendas en las que dos de sus lados son compartidos por otras de las mismas características excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros.

Condiciones:

- Parcela mínima: 120 m²
- Frente mínimo: 6 ms.
- Ocupación máxima: 50%
- Separación de linderos: Frontal 3 metros. mínimo, Fondos 3 m. mínimo. En el caso de parcela en esquina se considerara un solo lindero frontal a efectos de retranqueo, siendo éste el que albergue el acceso principal
- Se admite la edificabilidad bajo rasante para uso de garajes y trasteros exclusivamente, con una ocupación máxima del 70 %. El subsuelo es privado. A efectos de aprovechamientos se estará a lo dispuesto en el Art. 123.8 del P.G.O.U.
- Edificabilidad neta: ver cuadros
- Altura máxima: planta baja mas una con una altura máxima de 7,50 ms.
- Espacios libres interiores de parcelas: Los espacios libres privados se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones, cubiertas con elementos ligeros.

En dichos espacios se proyectara una plaza de aparcamiento por vivienda.

- Cerramiento: La altura máxima de cerramientos opacos será de 1 metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de ésta altura con vegetación o cerrajería hasta 2,50 metros, debiendo ser homogéneos en su frente a vías publicas.

- En el caso de vivienda extrema, la fachada que linde con viario público deberá tratarse como tal en el proyecto de edificación, estableciendo una composición de huecos acorde con su condición de fachada.

* Se establece como condición común a todas las parcelas de tipología unifamiliar que en caso de que no se actúen en promociones unitarias por manzanas y se dispongan diferentes tipologías unifamiliares, se establecerá un retranqueo de 3,00 metros de la edificación al lindero lateral o fondo con otras tipologías, no permitiéndose el adosamiento en lindes medianeros de diferentes tipologías, especialmente la unifamiliar en hilera extrema.

4.-Tipología: Colectiva Bloque vertical.

Condiciones:

- Parcela mínima: 1.000 m²
 - Ocupación sobre rasante: 70 %
 - Ocupación bajo rasante máximo del 90 %. Destino principal garajes colectivos o individuales y trasteros. El subsuelo es privado. A efectos de aprovechamientos se estará a lo dispuesto en el Art. 123.8 del P.G.O.U.
 - Separación de linderos: Sobre rasante no se marcan retranqueos a excepción de linderos privados, que será igual a la mitad de la altura por plantas del bloque vertical que se retranquea como mínimo. Bajo rasante no se marcan retranqueos.
 - Separación entre edificios: semisuma de sus alturas.
 - Altura de la edificación: planta baja más cinco. Hasta 19,50 m.
 - En el caso de la Manzana o Parcela nº 6 la altura sera de BAJA + II hasta 10,50 metros.
- Por encima de esta altura solo se admiten, las edificaciones reguladas en el art. 11.
- Se dispondrá en el interior de la parcela al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
 - Espacios libres interiores y cerramientos. Se estará sujeto a los especificado en el tipología anterior.
 - Edificabilidad: ver cuadros.
 - Otros usos: comercial y oficinas.
 - De acuerdo con la modificación Puntual del Plan General, al menos el 50% de las plantas bajas se destinarán a uso comercial debiendo los proyectos de edificación incluir tratamiento de los mismos como parte integrante del edificio, con una modelación de huecos coherentes con la fachada del edificio, siendo únicamente admisibles el cerramiento provisional de estos huecos.

ARTICULO 13

Uso: Dotacional y de servicios públicos

Se sitúan en las parcelas señaladas como D, E, SIPS COMERCIAL Y SIPS SOCIAL y son de cesión obligatoria y gratuita.

Comprende el uso educacional, deportivo y los denominados servicios de interés público y social (SIPS) que de conformidad con el Plan General podrán permitirse los siguientes:

- Cultural
- Ocio
- Salud
- Bienestar social
- Religioso
- Servicios urbanos

ARTICULO 14

Uso: espacios libres públicos

Se sitúan en la parcela o manzana señaladas en la documentación gráfica como SL.

Estos espacios son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, y lo constituyen aquéllos que se destinan a zonas verdes ajardinadas y áreas de juego.

Admiten usos públicos recreativos y sociales, subordinados a su principal destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta un máximo de un 10 % de la superficie total de que se trate.

Con relación al artículo 229.6 del PGMO, los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y usos públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 6% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al uso, recreo y expansión.

Las zonas verdes no podrán servir de acceso rodado a las viviendas.

ARTICULO 15

Uso: sistema viario

El sistema viario lo constituyen todos aquellos terrenos que se destinen a vías de tráfico, ya sean rodados o peatonales, incluidas también las áreas destinadas a aparcamientos de vehículos vinculadas a estas redes de tráfico.

Estos terrenos son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

ARTICULO 16

2.16 Sistema de ejecución

Justificación del sistema de actuación.

De conformidad con lo previsto en el art. 129 de la LOUA y del Reglamento de gestión urbanística, la ejecución de este Plan Parcial de Ordenación se realizará por el Sistema de Compensación.

ARTICULO 17

Constitución de la Junta, en su caso, y aprobación de los estatutos y bases de actuación:

Para llevar a cabo la gestión y ejecución de la actividad urbanizadora, con distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios, se constituirán en Junta de Compensación, conforme previene la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los estatutos de la Junta habrán de someterse a la aprobación reglamentaria, al igual que las bases de aplicación a cuantas escrituras de transmisión o venta se otorguen de las fincas incluidas en el sector, a efectos de su aceptación por los nuevos adquirentes, que se subrogarán en los derechos y obligaciones del enajenante.

ARTICULO 18

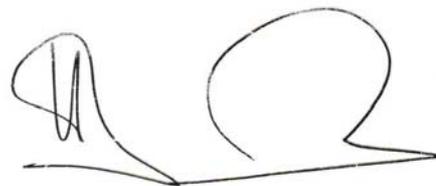
Objeto y fines: área de actuación

La entidad urbanística que ha de constituirse tendrá por objeto la actuación dentro de los límites del área delimitada, que corresponde al sector, del suelo urbanizable sectorizado del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera.

Con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre sus asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar las fases establecidas.

Será igualmente necesario el encargo de la redacción del Proyecto de Reparcelación y del de Urbanización, así como desarrollar cuantas actividades sean precisas a todos los efectos como entidad urbanística colaboradora, todo ello con sujeción a lo previsto en la LOUA y el Reglamento de Gestión Urbanística.

Jerez de la Frontera, Junio 2009



La propiedad

Los arquitectos

3.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

3.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

3.1 PREVISIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

El presente apartado se ha realizado siguiendo el llamado método M.S.V. (Método de Superficie de Viales), que se propone para la evaluación previa del coste de las obras de urbanización; es un sistema estimativo de tipo analítico-estadístico que permite prever dicho coste con una desviación máxima del 5%, obteniendo a partir del estudio y el tratamiento de una muestra estadística de setenta y siete obras de urbanización y del análisis de los principales conceptos que han considerado el coste de cada una de ellas.

El método M.S.V. se basa en la búsqueda de módulos de repercusión del coste total de las obras de urbanización referidos a conceptos de medida fácil. Después del análisis de los diferentes parámetros a los que se podrían referir el coste total de las obras, y rechazar las combinaciones posibles de parámetros geométricos que complicarán la aplicación del método, se ha llegado a la conclusión de que el módulo más representativo y de más fácil aplicación es aquel que refiere el coste total a la superficie de la vialidad (coste por metro cuadrado de vial).

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

A partir de las setenta y siete obras aludidas se ha obtenido la muestra de costes repercutibles. Dividiendo éstos por la superficie de vialidad de cada obra se obtiene un listado de valores del "módulo de superficie de viales", siendo este listado la base principal para deducir la fórmula básica del método M.S.V.

Esta fórmula básica queda de la siguiente forma:

(1)

$$C_{est} = K_t [M_{est} \times S_{viales} \times \{1 + (\alpha/100)\} + \Delta C]$$

donde:

C_{est} : Estimación de coste de la urbanización

S_{viales} : Superficie de vialidad en m²

K_t : Factor de actualización (ya que la fórmula y los estudios efectuados se refieren a Diciembre de 1.987)

M_{est} : Módulo de repercusión dependiente de la superficie de viales y que según el método se obtiene a partir de una curva que relaciona m^2 de superficie vial con coste por m^2 de esa misma superficie, siendo su ecuación:

$$M_{est} = 40.943,84 \times S_v^{-0,175854}$$

$\{1 + (\alpha/100)\}$: Factor de repercusión dependiente de las características propias de la obra en cuestión.

ΔC : Incremento de coste obtenido mediante la evaluación de los factores no repercutibles en el módulo.

Expuesto el método de trabajo, pasamos seguidamente a aplicarlo en la obra que nos ocupa, para ello procederemos al cálculo de cada uno de los factores que intervienen en la expresión (1).

3.1.- SUPERFICIE DE VIALES DEL PLAN PARCIAL

La superficie de viales del Plan Parcial SECTOR 14 "El Carrascal" es:
 S_{viales} : 41.028,60 m^2 .

3.2.- CALCULO DEL FACTOR DE REPERCUSION

Una vez uniformada en el tiempo y en el espacio la muestra de obras, se investigan los condicionantes propios y específicos de cada obra, que motivan la variabilidad de los módulos obtenidos. Esto se ha realizado a partir de los diferentes conceptos que originan que una determinada actividad o capítulo de la obra urbanizadora ser más o menos costoso.

Para ello se han considerado las siguientes actividades: movimientos de tierras y formación de la explanada, pavimentación, obras de alcantarillado, otros servicios, alumbrados público y suministro de energía eléctrica.

Ponderando la influencia de cada capítulo en la obra total se define únicamente un valor para cada condicionante. El valor podrá corresponder a las condiciones desfavorables, condiciones medias o a las condiciones favorables, intentando conseguir así la máxima objetividad.

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

3.2.1.- Movimientos de tierras y formación de la explanada

Comprende a todos los trabajos de desmonte y terraplanado que son necesarios para formar la línea de la explanada de todos los viales de la obra estudiada.

Los valores inferiores corresponden a obras en las que la topografía del terreno ha hecho que prácticamente no haya sido necesario realizar movimientos de tierras. En cambio los valores obtenidos que son más elevados, corresponden a obras en las que la topografía desfavorable ha hecho preciso que se ejecuten grandes movimientos de tierras en condiciones que no son favorables.

1.1 Topografía: Consideramos condiciones medias, con cota roja media de terraplén entre 0,30 y 1 m. y cota roja de desmonte entre 0,6 y 1,5 m.; luego $\alpha_T=0$

1.2 Compensación entre desmontes y terraplenes: Consideramos condiciones medias con compensación parcial y topografía favorable; luego $\alpha_C=0$

1.3 Ripabilidad: Terreno fácilmente excavable y con topografía favorable; luego $\alpha_R=-2$

1.4 Calidad: Existencia de suelo tolerables y adecuados; luego $\alpha_Q=0$

Por tanto sumando queda que el módulo correspondiente a las obras de movimientos de tierras es:

$$\alpha_1 = \alpha_T + \alpha_C + \alpha_R + \alpha_Q = -2 \quad \alpha_1 = -2$$

3.2.2.- Obras de pavimentación

Las obras de pavimentación ejecutadas que se incluyen en el módulo parcial son básicamente: la colocación de la capa de subbase granular, la construcción de bordillos, encintados y regolas, la ejecución de la capa base, el extendido de las capas de pavimentos y la colocación del hormigón de base en las aceras.

Incluye también los pavimentos peatonales o mixtas que se han realizado a base de pavimentos ligeros formados por una capa de todo, uno artificial o macadam con sellado asfáltico y el extendido de una arena silíceo.

También se han repercutido en este capítulo las partidas de señalización y acabados, que tienen poca incidencia.

Únicamente se han considerado las pavimentaciones en fase de urbanización primaria, es decir, los pavimentos que se realizan previamente a la construcción de los edificios.

El análisis de los valores extremos obtenidos indica que los valores inferiores corresponden a actuaciones residenciales con pavimentos ligeros, mientras que los valores más altos corresponden a actuaciones industriales o residenciales con un pavimento previsto para tráfico pesado, con una proporción de espacios peatonales muy reducida.

Por ello, consideramos los siguientes condicionantes:

2.1 Vialidad: Importante proporción de pavimentos para tráfico rodado $\alpha_V = +3$

2.2 Pavimentos: espesor mínimo de pavimentos, tráfico ligero $\alpha_P = -5$

2.3 Zona Geográfica: Favorable, distancia a centros de producción de materiales inferior a 10 Km. $\alpha_Z = -1$

2.4 Bordillos: Sin elementos especiales $\alpha_E = 0$

Sumando, el módulo correspondiente a pavimentos es:

$$\alpha_2 = \alpha_V + \alpha_P + \alpha_Z + \alpha_E = -3 \quad \alpha_2 = -3$$

3.2.3.- Obras de construcción de alcantarillado

La actividad de construcción de las obras del alcantarillado comprende básicamente todos los trabajos necesarios para dejar totalmente acabada la red de alcantarillado. Las operaciones principales son la excavación y terraplenado de las zanjas y la colocación de colectores con la construcción simultánea de los pozos de registro, imbornales, acometidas a los espacios parcelados y resto de elementos singulares de la red.

Para estudiar la variabilidad de los módulos parciales obtenidos, se han tenido en cuenta los siguientes condicionantes:

3.1 Sistema de evacuación: Red unitaria con condiciones medias $\alpha_S = 0$

3.2 Diámetro de las conducciones: Sin recogida de grandes cuencas exteriores y con pendientes normales $\alpha_D = 0$

3.3 Tipología de los espacios parcelados: Condiciones desfavorables por ser parcelas de reducidas dimensiones $\alpha_{+P} = +1$

3.4 Ripabilidad: Zanjas de tamaño normal con terreno excavable $\alpha_{RQ} = 0$

Luego la suma será:

$$\alpha_3 = \alpha_S + \alpha_D + \alpha_{TD} + \alpha_{RQ} = +1 \quad \alpha_3 = +1$$

3.2.4.- Suministro de energía eléctrica

Las obras de suministro de energía eléctrica consisten en la construcción de las acometidas de alta tensión y en la obra civil y aparallaje interno de las estaciones transformadoras en servicios desde las que fue posible el suministro de la actuación. También tienen valores bajos las obras en las que se han podido suministrar zonas de una superficie considerable con una mínima acometida en alta tensión y con la simple construcción de una estación transformadora aérea.

4.1.- N° de estaciones / sup.viales < 1 estación / 17.000 m² sup.viales

$$\alpha_{\alpha_{ET}} = -5$$

4.2.- Tipología de las estaciones: ET aéreas

$$\alpha_{TET} = -5$$

4.3.- Acometida de línea eléctrica en alta tensión: condiciones intermedias

$$\alpha_{MT} = 0$$

Luego la suma será:

$$\alpha_4 = \alpha_{ET} + \alpha_{TET} + \alpha_{MT} = -10 \quad \alpha_4 = -10$$

3.2.5.- Alumbrado público

Las obras de instalación del alumbrado público incluyen básicamente los cuadros de maniobra. Las líneas de alumbrado y los puntos de luz, la repercusión del coste de las citadas obras, referida el metro cuadrado de vial iluminado, constituirá el módulo parcial de la actividad.

Los factores condicionantes básicos correspondientes a este apartado son los siguientes:

5.1.- Anchura de viales: entre 12 y 22 m. condiciones medias

$$\alpha_{AV} = + 0$$

5.2.- Nivel de iluminación. condiciones desfavorables

$$\alpha_{NI} = + 3$$

5.3.- Tipología de puntos de luz: tipología mixta de báculos y farolas

$$\alpha_{LL} = 0$$

Luego la suma será:

$$\alpha_5 = \alpha_{AV} + \alpha_{NI} + \alpha_{LL} = 3 \quad \alpha_5 = +3$$

3.2.6.- Otros servicios

Consideramos como otros servicios, todos los trabajos necesarios para construir las redes de abastecimiento de agua, gas canalizado y red telefónica eléctrica se estudiaron ya en sus capítulos específicos.

Los factores parciales serán los siguientes:

6.1.- Nº y tipo de servicios: servicio de agua más red telefónica

$$\alpha_{NS} = 0$$

6.2.- Tipo edificatorio: parcelación reducida

$$\alpha_{TP} = +2$$

6.3.- Anchura de viales: anchura entre 12 y 22 m.

$$\alpha_{AV} = +0$$

Luego la suma será:

$$\alpha_6 = \alpha_{NS} + \alpha_{TP} + \alpha_{AV} = 2 \quad \alpha_6 = +2$$

En resumen, el factor de repercusión se derivará de la suma de todos estos subfactores introduciéndolos en la fórmula:

$$\alpha = \sum \alpha_i = \alpha_1 + \alpha_2 + \alpha_3 + \alpha_4 + \alpha_5 + \alpha_6 = -9$$

$$(1 + (\alpha / 100))$$

$$\alpha = -9$$

3.2.- COSTES ADICIONALES MOTIVADOS POR LOS CONDICIONANTES NO REPERCUTIBLES EN EL MODULO POR METRO CUADRADO DE VIAL (CALCULO DE ΔC)

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

1.- Modificación, adaptación o anulación de elementos y servicios existentes:

Este apartado se refiere a todos los elementos preexistentes a la acción de la obra urbanizadora, que se han de adaptar, modificar o anular para poder realizar ésta.

En el caso que nos ocupa incluiremos:

Derribos de edificaciones existentes, anulación de conducciones de agua, teléfono y electricidad, con una suma total de 12.000,00 €.

2.- Obra complementaria a la urbanización correspondiente al M.S.V.

Este apartado hace referencia a la obra que hay que realizar para el buen acabado y funcionamiento del sector urbanizado y que no se ha tenido en cuenta en el coste definido por el M.S.V.

Conexión a la red viaria existente. Conexión del alcantarillado a los colectores generales. Conexión de la red de abastecimiento de agua a la red general. Conexión de las redes eléctrica y telefónica. Rotonda de Circunvalación y desdoblamiento, Estación de Bombeo de A-R y grupo de sobrepresión.

Se estima en 1.000.000,00 €..

3.- Variaciones del coste de urbanización por urbanización de zonas verdes y espacios públicos

3.1 Intensidad de actuación media $9,00 \text{ € /m}^2 \times 21.792 \text{ m}^2 = 196.128 \text{ €}$.

3.2 Suministros y plantación de árboles, pavimentación, mobiliario urbano, puntos de luz.

Se estima en 200.000,00 €.

TOTAL ZONAS VERDES: 222.128.- €.

RESUMEN DE COSTES ADICIONALES

1.- DERRIBOS.....	12.000,00 €
2.- OBRAS COMPLEMENTARIAS.....	1.500.000,00 €
3.- ZONAS VERDES.....	396.128,00 €
4.- OBRAS EN SUBESTACION.....	734.000,00 €

TOTAL COSTES ADICIONALES.....2.642.128,00 €

Por fin, llevamos todos los datos a la fórmula (1)

Suponemos $K_t = 1,6$

$S_{viales} = 41.028,60 \text{ m}^2$.

$\alpha = -9$

$\Delta C = 2.642.128,00$

Con $S_v = 41.028,60$ y entrando en la tabla N° 0 del método resulta $M_v = 27,04 \text{ €/m}^2$ vial

$$C = K + M \times S \times (1 + -9/100) + C$$

$$C = 1,6 (27,04 \times 41.028,60 \times 0,91 + 2.642.128,00,00 \text{ €})$$

$$C = 5.842.710,63 \text{ €}.$$

Luego el coste estimado de la urbanización incluidos las aportaciones a sistemas generales asciende a $5.842.710,63 \text{ €}$ e incrementando los gastos generales y Beneficio Industrial, resulta $6.719.117,22 \text{ €}$.

3.3 Determinación de las repercusiones y justificación de viabilidad

Dividido el costo total por los $46.038,10 \text{ m}^2$ de vial incluido sistemas generales resulta un coste de $145,95 \text{ €/m}^2$ de vial.

La repercusión por suelo bruto, (142.000 m^2) será de $47,32 \text{ €/m}^2$ suelo bruto.

La repercusión por edificabilidad ($56.800,00 \text{ m}^2$) será de $118,29 \text{ € / m}^2$

El suelo se estima en $50,00 \text{ € / m}^2$ de suelo bruto:

$$142.000 \times 50,00 \text{ €} = 7.100.000,00 \text{ €}.$$

Totales costes directos

Urbanización: $6.719.177,22 \text{ €}$

Suelo: $7.100.000,00 \text{ €}$

Valor de Repercusión:

El coste bruto, es decir, incluyendo financiación, escrituras, impuestos, etc... se considera:

$$(C_u + C_s) \times C_{pu} = \text{Coste bruto, siendo}$$

$C_u = \text{Coste Urbanización.}$

$C_s = \text{Coste de Suelo.}$

C_{pu} = Coeficiente de promoción de urbanización. En este caso y dado que la promoción se pretende realizar por los propietarios del suelo, se establece un coeficiente reducido del 1,1.

Aplicando la fórmula:

$$(6.719.117,22 + 7.100.000,00) \times 1,1 = 15.201.028,90 \text{ €}$$

El valor de repercusión se obtiene como resultado de dividir el coste bruto entre los metros cuadrados lucrativos, una vez deducida la cesión del 10 % a la Gerencia Municipal de Urbanismo y considerada su aportación al costo de urbanización en razón del referido 10 %.

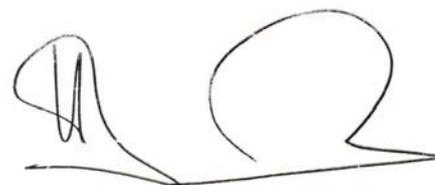
Con ello obtenemos los siguientes parámetros:

Repercusión Total (Urbaniz. + Suelo) sobre edificabilidad lucrativa.

$$\frac{(9.719.117,22 \times 0,9 + 7.100.000,00) \times 1,1}{51.120,00} = 282,46 \text{ € / m}^2$$

Con estos resultados se demuestra que la ejecución del Sector, es económicamente viable ya que se obtienen costes ajustados, compatibles con el modelo de Polígono Residencial diseñado.

Jerez de la Frontera, Junio 2009



La propiedad

Los arquitectos

4.- PLAN DE ETAPAS

4 PLAN DE ETAPAS

Para el Sector 14 "El Carrascal", se fijan los siguientes plazos:

<u>Presentación de Documento</u>	<u>Meses</u>	<u>A computar desde</u>
Bases y Estatutos	1	Aprob. definitiva del P.P.
Constitución de J. Compensación	1	Aprob. Bases y Estatutos.
Proyecto de Urbanización	1	Aprob. definitiva del P.P.
Proyecto de Reparcelación	1	Aprob. definitiva del P.P.
Ejecución de la Urbanización	24	Aprob. definitiva P. Urbanización.
Solicitud Licencia Edificación (Sin perjuicio de solicitud en paralelo con la ejecución de la Urbanización)	3	Final de obras Urbaniz.
Comienzo de Obras de Vvdas. De P.O. (Sin perjuicio de solicitud en paralelo con la ejecución de la Urbanización)	5	Final de obras Urbaniz.
Finalización de Obras de Vvdas de P.O.	36	Final de obras Urbaniz.

Jerez de la Frontera, Junio 2009

La propiedad

Los arquitectos



5.- ANEXO A LA MEMORIA

5.- ANEXO A LA MEMORIA

5.1.- Relativos al artículo 64 del Reglamento de Planeamiento:

* Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización:

Tal como se ha explicitado en la Memoria General: cumplir el mandato del Plan General Municipal de Ordenación.

* Relación de propietarios afectados:

- Rochdale, S.L
c/ Armas, 17
Jerez de la Frontera

- INVERHOUSE XXI, S.L.
Plaza Monti s/n
Jerez de la Frontera

* Relación de parcelas afectadas:

Parcela Registral nº 21.423, Tomo 1.571, Folio 38, Libro 337. Referencia Catastral: 6065001QA5656F0001QP. Perteneciente a los dos propietarios citados al 50%

Parcela Registral nº 970, Tomo 1.581, Folio 49, Libro 347. Referencia Catastral: 6065002QA5656F0001PP. Perteneciente a Rochdale S.L.

5.2.- Determinaciones expresadas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento:

* Modo de ejecución de las obras de urbanización: Sistema de Actuación por Compensación. Constitución de Junta de Compensación, de acuerdo con las bases de Actuación y Estatutos correspondientes, en su caso.

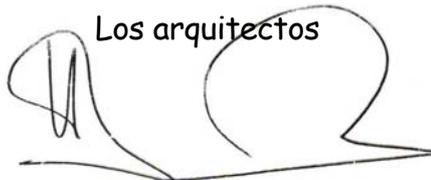
* Plazos de Ejecución de las Obras de Urbanización: 36 meses desde la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

- * Construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias: no proceden.
- * Garantías del exacto cumplimiento: De acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión.
- * Medios económicos de toda índole:
 - Recursos propios: Valor de los terrenos.
 - Fuentes de financiación: Los que obtenga la Junta de Compensación o los propietarios mediante la comercialización de parcelas y la colaboración con entidades financieras.

Jerez de la Frontera, Junio 2009

La propiedad

Los arquitectos

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned to the right of the text 'Los arquitectos'.

**6.- NORMAS TECNICAS ACCESIBILIDAD
REAL DECRETO 72/1992.**

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: PLAN PARCIAL

UBICACIÓN: SECTOR 14 "EL CARRASCAL" JEREZ DE LA FRONTERA

ENCARGANTE: ROCHDALE, S.L. , INVERHAUSS, S.L.

TÉCNICOS/AS: MANUEL DE CASO SANDOVAL
LUIS P. MOREIRA FERNANDEZ

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN.....23 de Mayo de 1992

VIGENCIA 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

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

TIPO DE ACTUACIÓN:

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

- NOTAS:**
- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
 - Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
 - En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados

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

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	1,50 m
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 8 %.	0,71 % - 2,06 %
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	2 %
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	12 cm
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SE CUMPLE
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	SE CUMPLE
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	
	VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 8 %.
— Pendiente transversal ≤ 2 %.		
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	SE CUMPLE
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal ≤ 8 %. Transversal ≤ 2 %.	< 8 % - 2 %
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	1,80 m
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	2 cm
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SE CUMPLE
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	
	— Huellas con material antideslizante..	
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	

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

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ $\leq 12\%$.	
	(recorrido ≥ 3 mts.) _____ $\leq 8\%$.	
	transversal _____ $\leq 2\%$.	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
— Barandillas no escalables si existe hueco.		
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	6 plazas
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	SE CUMPLE
	— Estarán señalizadas.	SE CUMPLE
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	5,00 X 3,60 m

2.ª Mobiliario Urbano

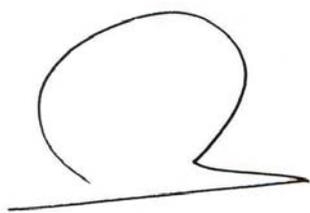
	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	SE CUMPLE
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SE CUMPLE
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

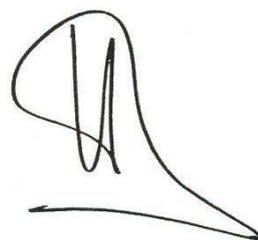
- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

EL TÉCNICO,
fecha y firma



Jerez de la Fra., Junio 2009

Fdo.: Manuel de Caso Sandoval



Fdo.: Luis P. Moreira Fernández