



**Ayuntamiento de Jerez**  
Urbanismo



# PLAN PARCIAL SECTOR EL CARRERISTA

APROBACION DEFINITIVA



## **INDICE**

- 1. MEMORIA**
- 2. ORDENANZAS**
- 3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**
- 4. PLAN DE ETAPAS**
- 5. PLANOS**



## 1 - MEMORIA

---



**ÍNDICE DE LA MEMORIA.**

- 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**
  - 1.1 Determinaciones de la ordenación estructural:
  - 1.2 Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada
- 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.-**
  - 2.1 SITUACIÓN Y SUPERFICIE.
  - 2.2 CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS-TOPOGRÁFICAS.
  - 2.3 CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS.
  - 2.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
  - 2.5 VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
  - 2.6 INFRAESTRUCTURA ACTUAL
  - 2.7 PROPIEDADES AFECTADAS
- 3. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.-**
- 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.-**
  - 4.1 CRITERIOS DE DISEÑO.
  - 4.2 INFRAESTRUCTURA.
    - 4.2.1 - Red Viaria.
    - 4.2.2 - Alcantarillado.
    - 4.2.3 - Abastecimiento.
    - 4.2.4 - Electrificación.
    - 4.2.5 - Punto Limpio.
- 5. CUADRO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.**
- 6. DETERMINACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES.**
- 7. AFECCIONES.**
  - 7.1 Servidumbres de vías de comunicación
  - 7.2 Servidumbres aeronáuticas.
  - 7.3 Determinaciones y medidas correctoras recogidas en el Estudio de Impacto Ambiental.
  - 7.4 Medidas de protección y calidad ambiental para el planeamiento de proyectos urbanísticos.





## 1. **INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-**

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

En este sentido cabe destacar que la Revisión-Adaptación PGOU recoge las determinaciones que fueron aprobadas en la Modificación Puntual de Plan General Nº 32 del PGMO-95 aprobada definitivamente por Orden de 9 de diciembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en BOJA de 10 de marzo de 2009.

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

### 1.1 **Determinaciones de la ordenación estructural:**

Clasificación del suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO

Uso dominante: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Superficie bruta: 291.724 m<sup>2</sup>

Coefficiente edificabilidad: 0,4500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Máxima edificabilidad: 131.276 m<sup>2</sup>

Área de Reparto: SUS-1.2

Coefficiente Subzonal: 0,9999

Coefficiente Tipológico: 0,8591

Aprovechamiento medio: 0,3300

Aprovechamiento objetivo en subzona: 112.779 UAs

Derechos de los prop. en subzona: 86.651 UAs

### 1.2 **Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada**

Objetivos de la ordenación pormenorizada:

- Se trata, con la ordenación, de completar la trama urbana con uso de Actividades Económicas iniciada por los Sectores 34 y 35, las zonas verdes públicas se situarán protegiendo la variante de la A-4 y la Carretera de Morabita, mientras que la parcela de equipamiento se dispondrá preferentemente en continuidad con la planteada en el Sector 35.

Criterios y directrices para la ordenación detallada:

- Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:  
Mín. cesión de espacio libre público: (17,00%) 49.593 m<sup>2</sup>

Mín. cesión de equip. público: (4,00%) 11.669 m<sup>2</sup>  
Mín. cesión total dotaciones: (21,00%) 61.262 m<sup>2</sup>

- Tipologías admisibles: G1/G2/G4.
- Viario estructurante: De borde con sectores 35 y 34, completar los existentes hasta conseguir una sección tipo III (31 m); de borde con la zona verde: tipo IV (21 m), de conexiones internas tipo IV (22 m).
- El sector debe ejecutar la rotonda de acceso al mismo desde la Carretera de Morabita.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.312.
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

Sistema de Actuación: Cooperación

Programación: 1er cuatrienio

Iniciativa: Pública.

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

### 2.1 **SITUACIÓN Y SUPERFICIE.**

Los terrenos objeto de ordenación por el presente Plan Parcial, se ubican al norte del núcleo principal, ocupa la franja de terrenos libres que queda entre los sectores 35 (Parque Empresarial) y 34 (La Norieta) del PGMO 95 y la nueva variante de la A-4. Sus límites son:

Norte : Variante A-4  
Sur : Parque Empresarial (Sector 35)  
Este : Parque Empresarial (Sector 34-La Norieta)  
Oeste : Av. de Lebrija.

La superficie total del ámbito del sector, tras realizar levantamiento topográfico, es de 291.703 metros cuadrados.

### 2.2 **CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS-TOPOGRÁFICAS.**

Nos encontramos con un terreno constituido en general por arcillas y margas abigarradas con yesos en bancos o diseminados dentro del conjunto.

En mucha menor cuantía y siempre en estratos inferiores, aparecen calizas y dolomías, que se presentan en paquetes y bloques en disposición caótica dentro de la masa margayesífera.

También van incluidos en los anteriores componentes, bloques y masas de ofitas, no excesivamente numerosas y grandes.

Son en conjunto, materiales de gran capacidad y dureza variables, alta salinidad en cloruros y sulfatos, notable plasticidad de sus arcillas y por tanto, desfavorables y muy erosionables.

Es importante mencionar que la capa de terreno superficial aparece muy disgregada por la acción sucesiva de las labores agrícolas, favoreciendo esto, además, la permeabilidad.

### 2.3 CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS.

Como ya se mencionó en el apartado anterior, los terrenos objeto de ordenación se presentan con un alto grado de permeabilidad en general, favoreciéndose esto con el hecho de que se hayan utilizado como sembrado, con la consiguiente disgregación de su estrato superficial.

Es por tanto aceptable el drenaje por escorrentía y poco frecuente la formación de empantanamientos superficiales.

Los materiales que constituyen el suelo son de naturaleza disgregable bajo la acción del agua, lo que no constituye, en principio, problema alguno al tener la zona unas pendientes suaves que impiden la formación de escorrentías o torrenteras.

Es Sector se incluye en la Cuenca de los Arroyo Norieta, Cañada Ancha y San José Obrero

### 2.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

Al igual que el resto de la Ciudad, la zona que nos ocupa está sometida a la influencia atlántica, con inviernos suaves y veranos muy calurosos. Las lluvias oscilan entre los 400 y 800 litros anuales, siendo de todas formas muy irregulares, tanto en cuantía como en distribución.

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

### 2.5 VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

El área que se ordena está constituida por terrenos, en su mayor parte, destinados a labranza, no existiendo ninguna edificación.

## 2.6 INFRAESTRUCTURA ACTUAL

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

### 2.6.1 Vialidad.

Por el límite Norte discurre la Autovía A-4 y por el Oeste el tramo de la Av. de Lebrija (Ctra. de Morabita) que supone el acceso desde la Variante A-4 al Parque Empresarial (Sector 35 del PGMO ya desarrollado).

El límite Sur del Sector se corresponde con el vial Norte del Parque Empresarial (Sector 35), Av. de los Empresarios. El límite Este se corresponde con el vial 4683 del Polígono Industrial del Sector 34 "La Norieta".

Por la parte Central del sector desde el Norte existe un paso elevado sobre la Autovía por la que discurre una vía con acceso a la Bda. Rural de Mesas de Sta. Rosa atravesando de Norte a Sur del Sector camino de servicio que conecta la Calle de la Investigación del Parque Empresarial con la Barrida.

### 2.6.2 Alcantarillado.

Por la Avenida de los empresarios discurre conducción de saneamiento en sentido de evacuación Oeste-Este que recoge las aguas residuales de los últimos tramos de las calles perpendiculares a esta vía por lo que su capacidad es reducida que finaliza con una sección 120-HM.

En el límite Este también existe conducciones de pequeñas dimensiones que evacuan las aguas residuales de la zona alta del Sector 34 la Norieta.

### 2.6.3 Abastecimiento de agua.

Existen conducciones de abastecimiento de agua en las calles urbanizadas de los sectores 34 y 35, Av de los empresarios y vial 4683

### 2.6.4 Energía Eléctrica.

No existe ninguna línea aérea en el ámbito del sector, siendo la Subestación de

Montealto la más cercana

## 2.7 PROPIEDADES AFECTADAS

<u>Propietario</u>	<u>Superficie</u>
1C. Francisca Trujillo. ....Finca Registral N° 6.303.....	3.154,70 m <sup>2</sup>
2C. Francisca Trujillo. ....Finca Registral N° 5.081.....	30.691,30 m <sup>2</sup>
3A. Lorenzo López de Carrizosa. ..Finca Registral N° 34.129 .....	70.417,00 m <sup>2</sup>
3B. Hnos. Carrizosa Siewek. ....Finca Registral N° 34.128 .....	70.417,00 m <sup>2</sup>
4A. Hnos. Carrizosa Siewek. ....Finca Registral N° 34.127 .....	53.883,00 m <sup>2</sup>
4B. Lorenzo López de Carrizosa. ..Finca Registral N° 34.126 .....	53.883,00 m <sup>2</sup>
Resto. Caminos públicos. ....	9.307,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>291.703,00 m<sup>2</sup></b>

### **3. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.-**

El objetivo de este sector es completar la trama urbana con uso de Actividades Económicas iniciada por los Sectores 34 y 35.

Según las determinaciones del Plan General, Las zonas verdes públicas se situarán protegiendo la variante de la A-4 y la Carretera de Morabita, mientras que la parcela de equipamiento se dispondrá preferentemente en continuidad con la planteada en el Sector 35.

Se desarrollará viario estructurante con dos carriles de circulación por sentido completando el existente y continuando con el existente entre el Sector 34 y 35. El sector debe ejecutar la rotonda de accesos al mismo desde la Carretera de Morabita.

### **4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.-**

#### **4.1 CRITERIOS DE DISEÑO.**

La ordenación planteada da continuidad a las tramas urbanas de los Sectores 35 "Parque Empresarial y 34 "La Norieta".

Se establece espacio libre público perimetral que protege el desarrollo de la actividad de la Ronda Oeste (A-4).

El esquema viario se apoya en la duplicación de la Avenida de los Empresarios (actual límite Norte del Parque Empresarial), el cual, dando continuidad a la zona de esta avenida ya duplicada entre el sector 34 y 35, conectará la Ctra N-IV (continuación de la Avda. de Andalucía) con la Avenida de Lebrija (Ctra. de Morabita) mediante una rotonda que debe ser ejecutada en el desarrollo de este Sector.

Interiormente en el sector se da continuidad a diversas calles del parque empresarial (Sector 35):

- A la calle C/ Tecnología se le da continuidad con la calle de nueva creación 4912, que por el Oeste y Norte delimitan las parcelas edificables del sector separándolas de la zona verde de protección con la carretera de Morabita y Variante A4, hasta la rotonda que distribuye el tráfico entre las calles 4916, 4913, 4912 y el paso elevado existente que comunica con la Bda. de Mesas de Santa Rosa.

- A la C/ Agricultura se le da continuidad con la 4915 hasta su intersección en "T" con la calle 4912.
- Y a la C/ Einstein del Parque Empresarial se le da continuidad con la 4916 de nueva creación hasta la rotonda antes mencionada, que da continuidad al paso superior sobre la A-4 y comunica el parque Empresarial con la Bda. de Mesas de Sta. Rosa.

Se crea también la calle 4914, que paralela a la Avenida de los Empresarios conecta los puntos medios de las calles 4915 y 1946.

En el límite con el Sector 34 "La Norieta" se duplica el vial existente 4683.

Por otro lado, se le da continuidad a la calle 4684 del Sector 34 "la Norieta" que, pasando por la rotonda central del ámbito, conecta con la Ctra. N-IV. En el Sector Carrerista esta continuidad se lleva a cabo con la calle 4913 que delimita las parcelas edificables de la manzana 4 del sector separándolas de la zona verde de protección con la Variante A4 hasta la rotonda que distribuye el tráfico entre las calles 4916, 4913, 4912 y el paso elevado existente que comunica con la Bda. de Mesas de Santa Rosa.

## 4.2 INFRAESTRUCTURA.

Si bien será en el proyecto de Urbanización donde se definan estas determinaciones, a continuación se recogen varias consideraciones a tener en cuenta para la redacción del mismo.

### 4.2.1 - Red Viaria:

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

- Sección "A", correspondiente a la Av. de los Empresarios que se duplica, el cual como se expuso anteriormente, dando continuidad a la zona de esta avenida ya duplicada entre el sector 34 y 35, conectará la Ctra N-IV (continuación de la Avda. de Andalucía) con la Avenida de Lebrija (Ctra. de Morabita) mediante una rotonda que debe ser ejecutada en el desarrollo de este Sector. En este caso se proyecta desde el actual bordillo existente una mediana de 2m de ancho y la duplicación simétrica de la sección existente, consistente en 7,00 metros de calzada, banda de aparcamiento en línea de 2,50metros y acerado de 3,5 metros. Esta sección total supone una anchura entre alineaciones de 28 metros coincidente con la grafiada en el PGOU.



- Sección "B", correspondiente al resto de viarios de conexión interna: 4912, 4913, 4914, 4915 y 4916 se proyectan con sección competa de 22 metros entre alineaciones, formada por Acerados de 3,00 metros y aparcamiento en batería a ambas márgenes de 4,5 metros y calzada de 7,00 metros con un carril de circulación por sentido.
- Sección "C", correspondiente a la duplicación del vial existente como límite del Sector 34 "La Norieta" (calle 4683). A partir del bordillo existente se completa la sección hasta el límite de la actuación con mediana, que puede variar su anchura dependiendo de su ubicación, de aproximadamente 1,60 metros. A partir de ahí se prevé calzada de 7,00 metros, aparcamiento en línea de 2,5 metros y Acerado de 3 metros. Esta sección se completa con la existente que cuenta, a partir de la mediana proyectada, con aparcamiento en línea de 2,25 metros, más calzada de 7,00 metros y Acerado de 2,50 metros. La sección total de la calle entre alineaciones contará con aproximadamente 25,8 metros. En principio contará con calzada doble de 7,00 metros por sentido, aunque el proyecto de urbanización podrá reconsiderar esta propuesta modificando la distribución de calzada aparcamiento y Acerados siempre que se mantengan la anchura entre alineaciones.

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

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

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

#### Explanación.

Los terrenos son en su práctica totalidad arcillosos, plásticos y con cierta capacidad portante, según podemos deducir de la información ocular que disponemos.

Estas características del suelo existente nos ha llevado a realizar las siguientes consideraciones:

- a) El material procedente de las excavaciones se utilizará en terraplenado.
- b) El material sobrante de las excavaciones se utilizará en relleno de parcelas con usos de zona verde o solares, ya que en cualquier caso no supone empeoramiento ni diferencia con el material natural subyacente.
- c) Colocación de una capa de material seleccionado de 40 cms. de espesor debajo de la sub-base.

#### Afirmado.

Para elegir la sección estructural hemos supuesto una explanada tipo E-2 con índice de CBR comprendido entre 10 y 20; para ello hemos seguido los criterios de la instrucción 6.1 y 2.I.C para Clasificación de la Explanada, proyectando una capa de material seleccionado de 40 cm. de espesor encima del suelo tolerable que suponemos obtener en las excavaciones. Y por otra parte un tráfico ligero tipo T-3 de intensidad media diaria de vehículos pesados, mayor de 50 y menor de 200. Con estos dos parámetros E-2 tipo de explanada y T-3 tipo de tráfico, hemos entrado en la vigente Instrucción 6.1 y 2.I.C y en su tabla de "Catálogo de Secciones de Firmes" hemos considerado la 322 cuyos datos son los siguientes:

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

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

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

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

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

2% hacia los bordillos.

#### Bordillos y Acerados.

Allá donde exista acerado, delimitando el mismo respecto de la calzada, se proyecta un bordillo prefabricado de hormigón de 60x30x14 cm. Igualmente se pondrá el mismo tipo de bordillo para delimitar la mediana de la calzada en el vial "B".

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

Tendrán buena regularidad geométrica y aristas sin desconchados. No presentarán coqueras ni otras alteraciones visibles. Deberán ser homogéneos y su textura compacta y no tener zonas de segregación.

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

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

#### Canalizaciones y Arquetas.

Se prevén las correspondientes a los siguientes servicios:

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

#### 4.2.2 - Alcantarillado:

Según la planificación de AJEMSA el Sector Carrerista se proyectará con sistema Unitario de evacuación de pluviales y fecales, siendo necesario para su desarrollo la conexión de su saneamiento al menos en camino de Espera, ya

que se encuentra en la parte alta de la cuenca a la cual va a desaguar estando ésta muy saturada en cuanto a capacidad de evacuación.

Por las rasantes naturales el terreno y de los viarios proyectados, el punto más bajo del sector se sitúa precisamente en el límite Este de la Av. de los Empresarios donde confluirán los ramales que se proyecten en los distintos viarios y desde donde se tendrá que ejecutar la obra de ampliación de colector planteada por AJEMSA.

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

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

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

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

Todas las conducciones utilizadas serán circulares prefabricadas de hormigón en masa vibropresado con unión por enchufe y campana con junta de goma. Atendiendo a las cargas a soportar, serán de la "Serie C".

#### 4.2.3 - Abastecimiento:

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

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

Estas discurrirán normalmente por las aceras a una profundidad, sobre su generatriz superior de 1 m. y descansando sobre una capa de arena de espesor variable de acuerdo con el diámetro según planos de detalles de abastecimiento. El relleno de la zanja desde la arena hasta el material granular de la acera se

rellenará con material de la excavación, seleccionándolo evitando cascotes y piedras y en general sólidos que excedan de 5 cm.

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

Todas las piezas especiales a instalar en la red serán de fundición y deberán ser capaces de soportar como mínimo la misma presión que se requiera para las tuberías, admitiéndose las de acero únicamente en el caso de que procedan de fabricaciones en serie.

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

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

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

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

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

#### Acometidas a Parcela.

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

Dado que:

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

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

4.2.4 - Electrificación:

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

Parcelas edificables:	131.266 m <sup>2</sup>	x	100w/m <sup>2</sup>	=	13.126 Kw.
Equipamiento deportivo:	6.474 m <sup>2</sup>	x	50 w/m <sup>2</sup>	=	323 Kw.
Equipamiento social	2.920 m <sup>2</sup>	x	100w/m <sup>2</sup>	=	292 Kw.
Equipamiento comercial	2.920 m <sup>2</sup>	x	100w/m <sup>2</sup>	=	292 Kw.
Previsión total:					13.942 Kw.

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

Equipamiento social	59.827 m <sup>2</sup>	x	0,50w/m <sup>2</sup>	=	30 Kw.
Equipamiento comercial	58.589 m <sup>2</sup>	x	0,25w/m <sup>2</sup>	=	15 Kw.

Previsión total aproximada: 14Mw

a) Redes de Baja Tensión.-

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

b) Alumbrado Público.-

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

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

c) Grupos de Presión para Riego.-

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

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

d) Nuevas Redes Subterráneas de Media Tensión.-

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

e) Centros de Transformación:

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

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

4.2.5 – Punto Limpio:

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

**5. CUADRO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS****SUELO EDIFICABLE (Actividades Económicas)**

	<b>Superficie</b>	<b>edific.</b>	<b>Coef. Edif.</b>
<b>1</b>	38.836	28.663	0,7380
<b>2</b>	20.711	20.279	0,9791
<b>3</b>	23.365	22.877	0,9791
<b>4</b>	59.084	42.394	0,7175
<b>4A</b>	14.949	14.637	0,9791
<b>5</b>	4.028	2.417	0,6000
<b>edificable</b>	<b>160.933</b>	<b>131.266</b>	<b>0,8155</b>

**SUELO NETO ZONAS VERDES**

	<b>Superficie</b>
<b>zv1</b>	36.446
<b>zv2</b>	22.143
<b>Z VERDE</b>	<b>58.589</b>

**EQUIPAMIENTO**

	<b>Superficie</b>
<b>1A</b>	10.184
<b>5A</b>	2.130
<b>Equipamiento</b>	<b>12.314</b>

**VIARIO**

Total viario: **59.827**

**Total Superficie Sector "El Carrerista" ..... 291.703 m<sup>2</sup>**

**Total Edificabilidad Sector "El Carrerista" ..... 131.266 m<sup>2</sup>**



## 6. DETERMINACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES.

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

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

	Reserva mínima según PGOU	Reserva mínima según RP	Reserva según Plan Parcial
<b>Espacios libres públicos</b>	<b>17% superficie 49.590 m<sup>2</sup></b>	<b>10% superficie 29.170 m<sup>2</sup></b>	<b>58.589 m<sup>2</sup></b>
Parque deportivo		2% superficie 5.834	
Equipamiento comercial		1% superficie 2.917 m <sup>2</sup>	
Equipamiento social		1% superficie 2.917 m <sup>2</sup>	
<b>Total Equipamiento público</b>	<b>4% superficie 11.668 m<sup>2</sup></b>	<b>4% superficie 11.668 m<sup>2</sup></b>	<b>12.314 m<sup>2</sup></b>

Aparcamientos:

En cumplimiento de las determinaciones establecidas en el PGOU para el Sector el Carrerista se reserva número de plazas de aparcamientos en la vía pública superiores a las 1.312 establecidas.

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

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

## 7. AFECCIONES.

### 7.1 Servidumbres de vías de comunicación.

El límite Norte del sector con la autovía A-4 provoca que parte del sector se desarrolle dentro de las zonas de servidumbre y afección establecidas por la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de julio) y sus reglamentos.

Por este motivo el PGOU ya preveía el desarrollo del espacio libre público del sector como zona de protección de esta infraestructura.

En este sentido se prevén retranqueos de la edificación mínimos de 10m en la fachada norte de las manzanas 1, 3, 4, así como en la manzana 5, definidos en el Plano de Alineaciones de este Plan Parcial que garantizan el cumplimiento del Art 25.4 de la Ley y Art 85.3 del Reglamento en relación a la línea límite de edificación.

En el plano O-03 "Alineaciones y Afecciones" se representan las líneas de la RIGE que afectan al ámbito del sector.

## **7.2 Servidumbres Aeronáuticas.**

(Art 9.3.10. PGOU) En el plano "Servidumbres Aeronáuticas" del PGOU se representan las Servidumbres Aeronáuticas del desarrollo previsible del Plan Director del Aeropuerto que afectan al término municipal de Jerez de la Frontera.

La afección a este sector es mínima. La Superficie Horizontal Interna y Superficie Cónica afectan desde la línea límite del cono 169 hasta la 150, afectando únicamente a la zona norte de la manzana 4A, a la manzana 5 y a la manzana de equipamiento deportivo 5A.

En estas parcelas las rasantes aproximadas del terreno están en torno a la cota 45 – 50 sobre el nivel del mar, por lo que las edificaciones que interfirieran en dicho cono deberían sobrepasar los 100m de altura, situación no admisible en aplicación de las ordenanzas particulares de las tipologías a implantar.

En cualquier caso, en cumplimiento del Art. 9.3.10 del PGOU, en las ordenanzas particulares de las parcelas incluidas en el **ámbito de afección** se establece la necesidad de que toda solicitud de licencia que implique la construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el uso de los vehículos o maquinaria de gran galibo, modificaciones del terreno u colocación de objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) debe incluir justificación expresa en la que se garantice que ningún elemento sobrepasará las Superficies Limitadores de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano de PGOU, indicando la altitud (respecto al nivel del mar) del terreno sobre el que se actúa y la altura de las construcciones o elementos a implantar; requiriendo además resolución favorable conforme a los art. 29 y 30 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

## **7.3 Determinaciones y medidas correctoras recogidas en el estudio de impacto ambiental.**

A. PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL.

A.1- Medidas correctoras generales de impactos

Salvo algunos casos, los impactos derivados de las actuaciones de planeamiento se

caracterizan por su persistencia e irreversibilidad. Por ello, las medidas correctoras deben ir encaminadas a reducir el impacto producido por el cambio de uso en las superficies afectadas, mediante la incorporación en el estudio de directrices de carácter general y específicas que habrán de tomar forma de norma.

Las medidas generales que se deben tomar son las siguientes:

1. Todas las medidas protectoras y correctoras adoptadas deben incorporarse al Proyecto de Urbanización y han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de Mejoras. Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.
2. El Proyecto de Urbanización tendrá que contener un Plan de Gestión y Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación, que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:
  - a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para las obras, etc.
  - b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas del terreno en la zona, etc., inclusión en los proyectos de urbanización de instalaciones de riego para garantizar el mantenimiento de las zonas verdes.
  - c) Control de vertidos y emisiones fortuitas, dedicando especial atención a: control de cambios de aceite de la maquinaria, control de la situación de los vehículos utilizados en la construcción, control de las emisiones de polvo en las épocas y momentos que sea necesario, etc.
3. El citado Plan de Restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra. El Promotor remitirá a la Dirección Provincial de la Delegación de Medio Ambiente de Cádiz, antes de dicho plazo, el documento que certifique la realización del Plan de Restauración referenciado.
4. El tráfico de maquinaria pesada que se va a producir en la fase de construcción, ha de planificarse con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases. Además deberá establecerse una adecuada señalización de zona de obras, así como los desvíos de tráfico necesarios.

5. En el caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de urbanización o de implantación de actividades, se paralizarán de inmediato las obras poniéndolo en conocimiento de los Organismos Administrativos competentes en materia, para los efectos oportunos.
6. Atendiendo a las características de la red de abastecimiento de agua a las diferentes Actuaciones de Planeamiento previstas, se ha de dotar al mismo de los sistemas que garanticen permanentemente la presión y caudal mínimos en la red contra incendios y la suficiente autonomía exigibles.

#### A.2.- Medidas correctoras sobre el suelo

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, para ello se deberán de llevar a cabo de forma correcta las medidas descritas en los apartados de "medidas correctoras sobre vertidos y residuos".

Las obras de infraestructuras y construcción de edificaciones, en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos. De esta forma el impacto sobre el suelo será menor.

Por lo demás, los suelos que se van a destinar para uso económico, son zonas agrarias destinadas al cultivo de herbáceas y un área industrial. De tal forma, que en ellos no quedan resto de suelo maduro original por la gran actividad antrópica a la que se han visto sometidos, por lo que el grado de afección resulta menor.

En las zonas donde el suelo presente buena calidad agrológica deberá acopiarse adecuadamente aquel que sea necesario retirar. Esta reserva de suelo se realizará formando caballones o montones de una altura inferior a tres metros.

Estudiar la compensación de tierras dentro del terreno de la modificación de manera que el volumen sobrante de los movimientos de tierras se utilicen en las zonas de terraplenes evitando en la medida de lo posible la introducción de materiales extraños.

Esta medida supondría un ahorro no sólo en cuanto a la adquisición de nuevos materiales, sino por la minimización de residuos generados.

Definir la naturaleza y volumen de los excesos de tierra que puedan ser generados en la fase de ejecución de las obras, indicando con suficiente precisión el lugar de vertido. El lugar será elegido atendiendo a la clasificación y calificación del suelo, posibles incidencias ambientales, como pendientes, valoración de los riesgos erosivos, alteración de la red de drenaje, modificación del relieve y alteración paisajística, así como la minimización del recorrido de transporte.

#### A.3.- Medidas correctoras sobre el agua

### A.3.1. El ciclo del agua

En este mismo punto se han de tener en cuenta medidas que disminuyan en general la afección sobre el ciclo del agua, en particular reducir el consumo del agua y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos. Se recomienda por tanto, que:

- En los instrumentos de desarrollo y ejecución, se deberán incorporar soluciones para reducir el consumo de agua. Entre otra medidas para minimizar el gasto de agua en los puntos de consumo, se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido, tales como:
  - a. Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
  - b. El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble o triple sistema de descarga.
  - c. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo determinado de presión.
  - d. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.
- Se maximizará la superficie de zonas verdes con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas en jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima.

No se podrá edificar hasta que los terrenos dispongan de conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, no admitiéndose con carácter general el uso de pozos negros, fosas sépticas o vertido directo, que afectarían a los acuíferos.

Los instrumentos de desarrollo y ejecución urbanística deberán idear mecanismos que permitan la recarga del acuífero de Jerez de la Frontera mediante la infiltración de las aguas pluviales, como contraprestación a la superficie que se impermeabiliza debido al desarrollo urbanístico.

Se deberá fomentar el uso de aguas recicladas para el riego de zonas verdes.

### A.3.2. Vertidos

Las acciones que más riesgo de producir vertidos tienen son las generadas por las industrias en su fase de funcionamiento, aunque también puedan producirse debido a vertidos accidentales durante la fase de ejecución.

En cuanto a los vertidos procedentes de las urbanizaciones serán adecuadamente gestionados, al igual que los del resto, generados del núcleo urbano. En aquellos casos en que se realicen vertidos de aguas residuales a la red general estarán sujetos a las determinaciones fijadas por la Normativa Vigente.

En cuanto a los vertidos de aceites, gasolinas, etc., que se puedan producir en los terrenos en cuestión procedentes de la maquinaria que realiza los trabajos de construcción de las edificaciones y movimientos de tierra, tendrán que ser llevados a los talleres más cercanos donde se recoja este tipo de productos. Por último, la maquinaria responsable de las construcciones y movimientos de tierra a realizar deberán llevar a cabo los cambios de aceite y combustible en lugares adecuados para ello, en talleres, así se evitará el vertido de éstos en el suelo o aguas cercanas. Además, deberán tener en cualquier caso sus ITV'S vigentes.

Los vertidos en su mayoría provendrán, por tanto, del uso industrial, comercial, saneamiento de aseos y vestuarios, bares y restaurantes, etc., de forma mayoritaria. Si bien, hay que considerar la posibilidad de vertidos provenientes de aceites lubricantes de vehículos o vertidos de transformación no considerados como peligrosos.

Para el resto de vertidos que no se puedan asimilar a municipales, las industrias se tendrán que atener estrictamente a la normativa vigente, debiendo ser analizado cada caso al solicitar la Licencia de Apertura mediante el Informe o Calificación Ambiental, lo que en sí mismo constituye una medida correctora del posible impacto.

Con todo esto, se deberán seguir las siguientes medidas para que durante la fase de funcionamiento de las industrias no se produzcan impactos negativos:

- La infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar el abastecimiento de agua potable, así como la evacuación y depuración de las aguas residuales, mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hidráulicos suficientes.
- Las redes de abastecimiento y saneamiento se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las áreas urbanizables o actuaciones programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobre saturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
- La red de conducción del saneamiento ha de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, a una distancia mínima de 50 cm entre ellas. Además, ambas redes han de instalarse en franjas diferentes.
- Los sistemas de conducción de aguas residuales y pluviales serán separativas.

Con estas medidas correctoras se controlaría el 100% de los vertidos, por lo que no deben existir impactos sobre las aguas, el suelo, la atmósfera, la vegetación, etc., debidos a estos vertidos.

#### A.4.- Medidas correctoras sobre la atmósfera

##### A.4.1 Emisiones de gases y partículas de polvo

Los movimientos de tierras son los responsables de muchos impactos negativos sobre la atmósfera durante la fase de urbanización y ejecución de cualquier obra.

En el caso que nos atañe, afecta negativamente a la mayoría de los elementos que pueden verse afectados por las actuaciones a realizar y que se han analizado en el estudio de impacto. Esto es debido a que de él se generan diferentes acciones impactantes como la propia pérdida de suelo, creación de polvo, alteración de la escorrentía superficial, ruidos, etc.

La emisión de partículas durante la fase de construcción, generadas en los movimientos de tierras, y transporte de éstas a otras zonas debe reducirse adoptando las siguientes medidas correctoras:

- Humectar los materiales productores de polvo y las zonas de tránsito de la maquinaria, antes de que empiece su actividad cada día, cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obra. El riego con agua abundante mediante cisternas o vehículos especiales de todas aquellas zonas en donde se produzcan un movimiento importante de tierras y maquinaria pesada durante las épocas secas del año deberán realizarse con tanta frecuencia como sea necesario para evitar una elevada dispersión de las partículas.
- Mantener en buenas condiciones las maquinarias a utilizar en las obras, ello implica realizar revisiones cada cierto tiempo para mantenerlas en buen estado y cumplir la normativa a su efecto. Además, deberán tener en cualquier caso sus ITV'S vigentes.
- Usar camiones cerrados o cubiertos mediante el recubrimiento de las cajas con lonas que impidan, al menos parcialmente, la emisión de partículas a la atmósfera durante el transporte.
- Evitar lo máximo posible el paso de camiones por el centro del núcleo urbano.
- Reducción en la medida de lo posible de la velocidad de los vehículos y maquinaria para evitar levantar grandes cantidades de polvo.

Los límites de emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo o gases no deberán superar los establecidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y Reglamentos que la desarrollan.

##### A.4.2 Ruidos

Los ruidos aparecerán tanto en la fase de urbanización y ejecución como durante la de funcionamiento en el caso de las industrias.

En la fase de urbanización y ejecución, al ser acciones de carácter puntual, tanto en el tiempo como en el espacio, se llevarán a cabo medidas correctoras específicas que serán las prescripciones establecidas con carácter obligatorio en el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, además de evitar en el mayor grado posible el paso de la maquinaria por el interior del núcleo urbano.

Las maquinarias, que durante la fase de ejecución llevan a cabo todas las actuaciones de construcción, deberán encontrarse y mantenerse en buenas condiciones, ello implica realizar revisiones cada cierto tiempo para mantenerlas en buen estado y cumplir la normativa a su efecto. Además, deberán tener en cualquier caso sus ITV'S vigentes.

Durante la fase de funcionamiento, el ruido provendrá de la propia actividad productiva de las industrias que pueden producir altos niveles de ruido.

Para disminuir este impacto, será la propia empresa la que tenga que llevar a cabo una serie de prescripciones técnicas que le permitan adaptar el posible nivel de ruido al permitido por la legislación vigente, debiéndose ajustar a los límites de emisión y recepción sonora establecidos en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, y Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, aprobado por Decreto 326/2033, de 25/11 de la Junta de Andalucía y a las condiciones de aislamiento acústico exigidas para edificaciones en el Real Decreto 2115/1982, de 12 de agosto, por el que se introduce las modificaciones de la Norma Básica de Edificación NBE-CA-82 pasando a denominarse NBE-CA-88 sobre condiciones acústicas en los edificios, y sus posteriores modificaciones, lo que se verificará con el correspondiente Informe de Ruidos.

Según el artículo 6 de la citada Norma de Edificación en el planeamiento se deberá considerar las siguientes directrices:

- Ubicación de las zonas industriales en áreas dispuestas al efecto, que garantice que en los asentamientos urbanos más próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido continuo equivalente leg superiores a 60 dBA, durante un período de tiempo representativo de veinticuatro horas.
- Ubicación y trazado de las vías de penetración con tráfico rodado: pesado, en bandas dispuestas al efecto, que garanticen que en los asentamientos urbanos más próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido continuo equivalente leg superior a 60 dBA durante un período de tiempo representativo de veinticuatro horas.
- Distribución de volúmenes de la edificación de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas, o de las direcciones prominentes de incidencia del ruido.
- Orientación de los edificios de modo que presenten la menor superficie de exposición



de áreas sensibles al ruido en la dirección preminente de incidencia del mismo.

Además de la anterior, en el interior de las zonas de actividad industrial se limitará la velocidad de circulación y se diseñarán sus viales de forma que el tráfico pesado pueda mantener una velocidad constante que evite aceleraciones y cambios bruscos de marcha.

Aún así, se puede limitar la velocidad de circulación en aquellos tramos de carretera donde este problema sea mayor y donde se puedan superar los niveles de ruido establecidos por ley.

Otra medida a incorporar en los instrumentos de desarrollo y ejecución urbanística es la limitación de la línea de edificación a una distancia mínima de 20 metros de los nuevos viales, principalmente las nuevas rondas. Con esta medida se minimizarán los niveles de ruidos percibidos por el tráfico viario.

También se evitarán los trabajos de mayor emisión de ruidos en horarios nocturnos.

No obstante, dada la situación de la zona sobre la que se pretende actuar, en la periferia del actual núcleo urbano, el nivel de ruido resultante tras la aplicación de las medidas correctoras quedará bastante corregido y minimizado, amortiguando el efecto negativo que inicialmente éste ocasiona sobre la atmósfera, la fauna y la salud humana.

#### A.5.- Medidas correctoras de residuos sólidos

El proyecto de urbanización de la nueva zona industrial, deberá incluir las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos sólidos que se generen durante la fase de construcción, mediante acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. De forma que la entidad promotora tendrá la obligación de poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas adecuadas, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

Los residuos, provendrán fundamentalmente, de las actividades propias del funcionamiento de las industrias.

Para todos aquellos residuos que tengan la consideración de Residuo Urbano (RS) o de asimilables a urbanos, será el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera o la empresa responsable, en virtud de la normativa de residuos, quien se encargue de la recogida, transporte y gestión, al margen de los distintos convenios que puedan establecerse por parte de las empresas gestoras de residuos.

La deposición y recogida de los residuos se realizará mediante contenedores y siguiendo las ordenanzas municipales en materia de residuos.

Los residuos peligrosos o tóxicos deberán tener un tratamiento diferente, se tendrán que atener a la normativa específica de aplicación y convenir con un gestor autorizado su retirada. Para este tipo de residuos, al igual que para el caso de los vertidos, el Informe o la Calificación Ambiental previa a la puesta en marcha de la instalación suponen una medida

correctora en sí misma. La normativa de aplicación para este tipo de residuos es la siguiente:

- Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos.
- R.D. 833/1988, de 20 de Julio, que ejecuta la Ley 20/1986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y R.D.292/1997, de 20 de Junio que lo modifica.
- Decreto 283/1995, de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de los aceites usados.

En el caso de los residuos que por sus características no puedan ser retirados por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados hasta un punto limpio por el propio titular de la actividad.

#### A.6.- Medidas correctoras sobre el medio biótico

##### A.6.1 Vegetación

En la predicción y valoración del impacto sobre la vegetación, se ha percibido que ésta se verá afectada de forma inapreciable, solamente se eliminará los cultivos de herbáceos y las especies anuales que salen en los lindes de los cultivos.

En cuanto a las afecciones positivas, se deben a la superficie que se dedicará a zonas ajardinadas dentro de la nueva zona industrial en las que se deberán emplear especies autóctonas del entorno. En caso de introducir alguna no-propia del lugar, ésta debe ser una especie adecuada y compatible con las existentes, de tal forma que no desplace a las de allí ni vaya a ser eliminada indirectamente por el ecosistema, intentando mantener siempre las características del paisaje natural de la zona.

Las plantaciones en la zona industrial deben ser consideradas como medidas correctoras, ya que suponen la restitución parcial del elemento vegetal eliminado para su instauración, de esta forma este impacto tras las medidas correctoras será reducido

Por último, en cuanto a la localización de las infraestructuras y la maquinaria necesaria para realizar las actuaciones previstas durante la fase de ejecución, éstas se dispondrán en lugares donde no se vean afectados individuos arbóreos que se encuentren en esos terrenos, para ello se hará un reconocimiento previo de las parcelas eligiendo los sitios más adecuados para ellas, así se rodeará mediante cintas el área de actividad de la maquinaria.

En resumen, debemos volver a señalar que la vegetación en la zona de actuación carece de interés botánico, pero representa un valor de identidad para el municipio.

##### A.6.2 Fauna

Como se ha comentado en el apartado anterior, "Impacto sobre la fauna", ésta no se verá altamente afectada por las actuaciones a realizar. Esto es debido al proceso de desplazamiento de hábitat que las comunidades faunística realizarán.

Ya se ha señalado que la parcela destinada al nuevo uso industrial carecen de interés faunístico, debido a la fuerte antropización que presenta por la agricultura y por la cercanía al núcleo urbano.

Sin embargo, aún así se ha de tener cuidado con aquellas especies de aves que puedan anidar o cazar en esos lugares. De forma que los nidos que se puedan encontrar en esas parcelas se deben de recoger y llevar a un lugar seguro, a ser posible a zonas próximas de donde se tomaron. Lo mismo si se encuentran individuos juveniles, que aún no son capaces de sobrevivir por si solos.

Éstas, más que medidas correctoras son comportamientos de protección que se deben tener ante el tratamiento de la fauna.

Además de esto, la fauna del lugar se verá favorecida por las medidas correctoras y las futuras actuaciones positivas que se llevarán a cabo sobre la vegetación. De tal forma que se crearán nuevos nichos ecológicos para esta fauna afectada y para nuevos individuos de los alrededores.

Otra cuestión a tener en cuenta es la localización de las infraestructuras y la maquinaria necesaria para realizar las actuaciones previstas durante la fase de ejecución. Éstas se dispondrán en lugares donde no se vean afectados nichos ecológicos de especies que frecuenten esos terrenos, para ello se hará un reconocimiento previo de las parcelas eligiendo los sitios más adecuados para ellas.

#### A.7.- Medidas correctoras del paisaje

El cambio de uso y aprovechamiento del suelo, y las construcciones que van asociadas a éstos, llevan aparejado una variación cualitativa en el paisaje.

Con el fin de evitar un impacto visual y paisajístico negativo, se deberá llevar a cabo una edificación lo más integrada posible en el entorno, en cuanto a formas y colores, y en consecuencia con los objetivos perseguidos, todo ello dentro de la propia normativa de urbanismo establecida para este tipo de instalaciones en el municipio de Jerez de la Frontera.

La edificabilidad, número de plantas y alturas máximas, deben ajustarse a la normativa, lo que en sí mismo supone una medida correctora de impacto paisajístico, ya que permitirá la inserción de la actuación dentro del entorno rural del municipio.

No obstante, conscientes de la importancia paisajística y el mantenimiento de los valores culturales y naturales del Término Municipal de Jerez de la Frontera, se proponen otras medidas correctoras, de igual importancia que la anterior, para minimizar e incluso hacer desaparecer y mejorar el impacto causado sobre el paisaje original, debido fundamentalmente a las infraestructuras y a la cimentación y construcción de edificios, como

serían:

- Plantación de especies ornamentales de porte arbustivo y arbóreo en la zona industrial futuras, como motivo de embellecer el paisaje de esas áreas.
- Creación de zonas verdes y ajardinadas con vegetación autóctona y algunas especies ornamentales que sean compatibles con las naturales de los alrededores, no compitiendo con ellas y no siendo eliminadas por las autóctonas.
- Características constructivas que favorezcan la integración de las infraestructuras en el paisaje rural del entorno en el que se inserta.
- Durante la ejecución y el funcionamiento de las diferentes actuaciones de planeamiento, se han de tomar aquellas precauciones necesarias que eviten cualquier deterioro de la flora y fauna de las zonas adyacentes (circunscribiendo mediante cintas las áreas de actividad de la maquinaria, evitando emisiones perniciosas, etc.).

#### A.8.- Medidas correctoras sobre los yacimientos arqueológicos

En el caso de aparecer restos arqueológicos durante la fase de urbanización o de implantación de actividades en la zona de actuación, se paralizarán de inmediato las obras poniéndolo en conocimiento de los Organismos Administrativos competentes en materia, para los efectos oportunos, de conformidad con el art. 44 de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y el art. 50 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes del hallazgo en el transcurso de las obras o remociones de obras.

#### A.9.- Medidas correctoras sobre movilidad y viarios

En los instrumentos de desarrollo y ejecución urbanísticos se deben recoger las características de la red integral de transporte público por el que se apuesta desde el Plan de Ordenación de Jerez de la Frontera. Por tanto, los viarios serán diseñados para acoger los diferentes sistemas de transporte colectivo, así como la trama peatonal. Por otro lado, como se ha descrito en el factor paisaje, estos nuevos viarios tendrán que englobar en su diseño las zonas verdes asociadas.

#### A.10.- Medidas correctoras sobre la energía

Para reducir el consumo energético y aumentar la eficacia energética en el término municipal se deberán tener en cuenta una serie de medidas encaminadas a ello. Se recomienda por tanto:

- El Ayuntamiento elabore una Ordenanza para el fomento de las energías Renovables y el Ahorro Energético. Dicha Ordenanza establecerá las condiciones

energéticas de los edificios a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

- Los edificios tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca su eficacia energética.
- Iluminación Natural: en el diseño del edificio o construcción, la iluminación diurna será preferentemente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.
- Alumbrado eléctrico. La instalación de Alumbrado Eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para su destino. El alumbrado eléctrico de los nuevos espacios públicos se diseñará con criterios de ahorro energético y se utilizarán medios que garanticen una disminución del consumo eléctrico.
- No se considera recomendable el uso de lámparas de mercurio, por ser menos eficientes y constituir un residuo peligroso, para el alumbrado público de las nuevas zonas urbanas.
- Los edificios de nueva construcción llevarán integrados sistemas de generación de energía solar térmica, al menos, para la obtención de agua caliente sanitarias. En todo momento se asumirán las determinaciones del nuevo código técnico de la edificación.

Igualmente se recomienda estudiar la viabilidad de las siguientes medidas que se enuncian:

- Implantar farolas de iluminación de los espacios públicos y varios interiores alimentados por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético.
- Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).
- Se recomienda la adopción de medidas en los proyectos y en la gestión del alumbrado público para reducir la contaminación lumínica y se recomienda prohibir el uso de cañones de luz o laceres, los anuncios luminosos y las lámparas de descarga a alta presión.

## B. MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

Una vez realizada la propuesta de medidas protectoras y correctoras de la realización de la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación del Término Municipal de Jerez de la Frontera, se debe establecer un sistema que garantice el cumplimiento de éstas, con arreglo a lo dispuesto en el art. 11 del R.D. 1131/88, de 30 de septiembre; la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 292/95, de 12 de diciembre.

No es fácil diseñar a priori un mecanismo que consiga dicho objetivo, debido a las características inherentes de cualquier análisis predictivo, no ausente de cierta incertidumbre. Además, parece más propio de instancias ejecutivas o judiciales, con capacidad de coacción, establecer el citado sistema.

No obstante, será necesario (además de obligatorio) señalar una serie de criterios técnicos que permitan realizar un seguimiento y control por la Administración de las medidas establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental. Estos criterios facilitarán un posterior análisis en el desarrollo de la modificación de planeamiento, que permitirá observar en qué medida se cumplen las previsiones efectuadas y, si fuera necesario, rediseñar algunas de las medidas establecidas o si se deben de adoptar nuevas medidas no previstas.

El objetivo último de las medidas de control y seguimiento del planeamiento consiste en tratar de mantener dentro de unos límites, la inevitable degradación del medio como consecuencia de las actuaciones emanadas de la puesta en práctica del planeamiento.

El presente Programa de Vigilancia Ambiental se diseña en base a las siguientes premisas:

- Con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo IV del R.D. 1131/1988, la Ley 7/1994 y Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo que establezca la Declaración de Impacto Ambiental se realizará por los órganos competentes por razón de la materia facultados para la autorización de la Modificación Puntual, sin perjuicio de la vigilancia que realice el organismo ambiental.
- En el supuesto del PGOU es la Consejería de Obras Públicas y Transporte, el órgano que lo aprueba definitivamente, quien comprobará que la Modificación Puntual incorpora la Declaración de Impacto Ambiental que se produzca y de constatar que se está aplicando conforme a las autorizaciones que se realicen. El Órgano Ambiental es la Consejería de Medio Ambiente.
- El Ayuntamiento de Jerez de la Frontera es el responsable de ejecutar las actuaciones a las que se obliga por este documento, mantener los registros y de informar a las Consejerías a solicitud de éstas de la evolución ambiental de la ejecución de la actuación.
- Otros órganos administrativos, dentro de sus competencias y funciones de vigilancia y control por su acción general o acuerdo específico con cualquiera de las administraciones nombradas anteriormente.

Los aspectos básicos objeto de control ambiental son los siguientes:

- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.
- Control de polvo, y emisiones a la atmósfera; El polvo produce un escaso impacto dentro del entorno donde se enmarca, afectando a la fase de construcción y

explotación. Por ello se especifican medidas más bien protectoras que correctoras temporales que se deberán realizar durante la duración de esas fases, ya que la generación de polvo y sólidos en suspensión se restringe, temporalmente a la fase de urbanización.

- Durante la fase de funcionamiento, habrá que llevar un control y seguimiento sobre las posibles emisiones a la atmósfera procedentes de las diferentes industrias. Para ello, no parece recomendable, al menos de momento, la instalación de una Estación de Vigilancia y Medida de la Contaminación Atmosférica, por lo que las medidas a determinar tendrán que ser de otra índole.
- El control y seguimiento se deberá realizar tan sólo cuando se instalen industrias emisoras de humos y gases, las cuales para la preceptiva Licencia de Apertura deberán ser sometidas al procedimiento de Informe o Calificación Ambiental, llevándose a cabo el seguimiento y control del perfecto funcionamiento de sus medidas correctoras tanto por el Ayuntamiento como por la propia Consejería de Medio Ambiente.
- Control de ruidos y vibraciones; Se debería realizar un mapa acústico a los seis meses de la entrada en funcionamiento de la ampliación de la zona industrial. Posteriormente con frecuencia anual, con el fin de comprobar el cumplimiento de todo lo dispuesto en cuanto a ruido ambiente exterior. Se aconseja que periódicamente se lleven a cabo valoraciones de los niveles de ruido sobre la población afectada.
- Control de vertidos en la zona; Para controlar que no existen vertidos a las aguas de la zona, tanto en la fase de ejecución como en la de funcionamiento, deberá hacerse un seguimiento continuado sobre la red de saneamiento y un control en la composición química de las aguas superficiales más próximas, llevándose a cabo análisis de estas aguas cuando se observen vertidos de carácter urbano e industrial no previstos. Conforme se obtengan resultados y conclusiones se podrá ajustar el Plan de Control a una periodicidad diferente, debiendo ser realizados por empresas con laboratorio homologado, si bien pueden realizarse por el propio Ayuntamiento, mediante su sistema municipal de aguas, controles de los parámetros más indicativos de forma regular o incluso continua.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno y/o a los cauces; Para controlar y vigilar la dispersión de residuos y materiales ligeros se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - Se determinará con carácter obligatorio la deposición de los residuos en los contenedores correspondientes.
  - Cuando se observen acciones reiterativas contrarias a esta obligatoriedad, los servicios de limpieza deberán ponerlo en conocimiento de la autoridad municipal.

La recogida será diaria, excepto domingos y festivos.

- Vigilancia sobre el cumplimiento de Ordenanzas Municipales en lo referente a sanidad, fachadas, carteles, protección contra incendios, alumbrado público y las

Normas Básicas de Edificación y Normas de Seguridad.

- Vigilancia de la vegetación; Las especies vegetales, tanto autóctonas como ornamentales, que se planten en los diferentes lugares al efecto, serán cuidadas y mantenidas en buen estado por el organismo competente en cada caso, ya sea el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera o las actividades económicas correspondientes en cada caso, requiriendo mayor cuidado las especies ornamentales.

### C. FICHA DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

La identificación y valoración de impactos para la zona de actuación, se ha estructurado de forma que se han identificado y valorado los impactos ocasionados en cada factor ambiental.

A continuación se adjunta una ficha resumen que detalla los impactos generados en la zona de actuación.

Los usos y actividades de la modificación puntual del planeamiento capaces de provocar impacto, corresponden a las diferentes actuaciones de desarrollo previstas para el nuevo Sector, y que se encuentran descritos en esta ficha resumen.



**USO GLOBAL PREVISTO**

- Se trata de con la ordenación de completar la trama urbana con uso de Actividades Económicas iniciada por los Sectores 34 y 35, las zonas verdes públicas se sitarán protegiendo la variante de la A-4 y la Carretera de Morabita, mientras que la parcela de de equipamiento, de forma unitaria, se dispondrá en continuidad con la planteada en el Sector 35.
- El uso global contemplado es el siguiente:
  - Actividades Económicas.

**USOS DEL SUELO**

- Cultivos cerealista de secano.
- Calidad Ambiental: Baja.

**IMPACTOS**

- SUELO:
  - Fase de construcción: Ocupación de suelo de buena capacidad agrológica.
- AGUA:
  - Fase de construcción: Riesgo potencial de contaminación por vertidos accidentales procedentes de las obras.
  - Fase de construcción: Riesgo potencial de contaminación por vertidos accidentales procedentes de la actividad industrial.
- ATMÓSFERA:
  - Fase de construcción: Generación de ruidos y polvo en suspensión por el tráfico de vehículos y maquinaria.
  - Fase de funcionamiento: Generación de ruidos por el aumento de tráfico.
- CULTIVOS:
  - Fase de construcción: Desaparición del uso actual del suelo (Cultivo cerealista de secano).
- FAUNA:
  - Fase de construcción: Alteración del hábitat debido al ruido y riesgo de atropellamiento por el movimiento de la maquinaria.
  - Fase de funcionamiento: Pérdida del hábitat relacionado con el cultivo.
- PAISAJE:
  - Fase de construcción: Alteración por la propia actividad constructiva.
  - Fase de funcionamiento: Aparición de un nuevo elemento distorsionador.
- DEMOGRAFÍA:
  - Fase de funcionamiento: Potencial incremento de la población.
- DESARROLLO ECONÓMICO:
  - Fase de construcción: Generación de empleo.
  - Fase de funcionamiento: Generación de empleo, foco de atracción de inversiones, economías de escalas.
- CALIDAD DE VIDA:
  - Fase de funcionamiento: Mejora de la economía y la calidad de vida.

**MEDIDAS CORRECTORAS**

- Acopio de la capa de suelo que pueda ser aprovechable para su utilización en zonas verdes, jardines y arbolado.
- Establecer medidas de ahorro de consumo de agua.
- Necesidad de pretratamiento/depuración en función del tipo de actividad económica que se instale, y por tanto de las características de los vertidos que generen, conforme a la normativa vigente.
- No se llevará a cabo la edificación de la zona hasta contar con la infraestructura de abastecimiento de agua potable y red de saneamiento para la gestión de aguas residuales, diseñadas de acuerdo a las necesidades.
- Riego periódico de la zona durante los movimientos de tierra para evitar las molestias causadas por la emisión de partículas.
- Mantenimiento y control del tráfico de maquinaria y vehículos durante la obra.
- Los residuos tóxicos y peligrosos deberán ser gestionados por un gestor autorizado.
- Aquellos residuos sólidos que por sus características no puedan ser retirados por los servicios municipales deberán ser depositados en un punto limpio por los propios propietarios.
- Llevar a cabo las edificaciones en base a los criterios fijados por las actuales normas sobre edificación.
- Tomar aquellas precauciones necesarias que eviten cualquier deterioro de la flora y fauna de las zonas adyacentes (circunscribiendo mediante cintas las áreas de actividad de la maquinaria, evitando emisiones perniciosas, etc.).
- Ejecución de zonas verdes en medianas y bordes con el propio viario con especies autóctonas mayoritariamente.
- Establecer medidas para el aprovechamiento de energías renovables y el ahorro del consumo.

3

#### **7.4 Medidas de protección y calidad ambiental para el planeamiento de proyectos urbanísticos.**

1. Se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios verdes del nuevo suelo urbanizable. Al objeto de garantizar las propiedades físicas del suelo, el mismo se retirará mediante el empleo de técnicas que eviten su compactación, almacenándose en cordones que no superen los dos metros de altura. Para ello se empleará maquinaria que no produzca la compactación del suelo.
2. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego, que se realizará preferentemente con agua no potable. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, mediante la utilización de especies típicas de la zona, adaptadas a las condiciones climáticas de sequía estacional, sin que se produzca en ningún caso la

introducción de especies alóctonas e invasoras.

3. Debido a la ubicación del área de actividades económicas en una zona de topografía llana, deberán establecerse medidas para disminuir el impacto paisajístico del mismo sobre el terreno circundante. En este sentido deberán aplicarse las siguientes medidas correctoras:
  - Como borde del polígono, en contacto con los espacios libres que se acondicionan, se dispondrán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, las actuaciones previstas.
  - Se deberá contemplar, para los espacios objeto de la modificación que lindan con la nueva variante a la A-4, medidas que disminuyan la afección por ruido de esta infraestructura viaria, por medio de pantallas vegetales u otros sistemas análogos.
  - Como condición estética en las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar visibles sólo se emplearán como materiales vistos aquellos cuyo acabado de fabricación está previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas deberán ser de colores claros, ocres, tierras y blancos, al objeto de favorecer la integración de los mismos en el entorno existente.
  - Los suelos de uso industrial deberán establecer, en los instrumentos de desarrollo, una ordenación de usos en la cual las instalaciones productivas menos impactantes se ubiquen en las fachadas del polígono.
  - Se establecerán las medidas necesarias para asegurar que se respeten los objetivos de calidad acústica establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, estableciéndose áreas de transición entre las zonas de distinta sensibilidad acústica.
4. El documento de planeamiento deberá exigir a los contratistas que el origen del material de préstamo para rellenos sea de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente. Los materiales de relleno a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo de la modificación puntual u otras obras de mejora de infraestructuras internas, deberán proceder de explotaciones legalizadas.
5. Los escombros y restos de obra que se produzcan como consecuencia de las actividades que se desarrollen en la construcción del suelo industrial deberán ser tratados de acuerdo a los principios de valoración, fomento del reciclaje y reutilización, y eliminación de los depósitos incontrolados, establecidos en el Decreto 218 de 26 de octubre de 1999 por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía, así como al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia de Cádiz, aprobado el 10 de febrero de 2000.
6. De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que se localicen en ellos, se puedan generar residuos peligrosos, deberá ubicarse un punto limpio para la recepción, clasificación y

transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos. La gestión de dicho punto limpio deberá ser llevada a cabo por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

7. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos, estableciendo puntos para la instalación de los distintos contenedores.
8. Antes de la puesta en funcionamiento del equipamiento, se deberá comprobar y garantizar la terminación de las obras de canalización, su conexión con la red municipal y el buen estado de los sistemas de abastecimiento y saneamiento, para evitar, en todo momento, la extracción de aguas subterráneas y la contaminación de las mismas.
9. La red de saneamiento de la instalación, si fuera exigible por el PGOU, deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales y fecales y se conectará a la red de alcantarillado municipal, previo a cual habrá de solicitar la correspondiente autorización de conexión de los vertidos al titular responsable de esta red de saneamiento. Dicho vertido cumplirá con los límites, especificaciones y requerimientos establecidos por las ordenanzas municipales de vertido a la red de alcantarillado.
10. Deberá garantizarse en todo momento la suficiente capacidad de tratamiento de la EDAR a la que se conecte al polígono industrial así como la capacidad de la misma para tratar los distintos efluentes, no pudiendo concederse licencias de ocupación sin que previamente se garantice esta circunstancia.
11. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no puedan ser tratado por el sistema de depuración municipal, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento de manera que quedan garantizados los niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.
12. Las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán, para la toma de muestra y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros asumibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
13. El documento de planeamiento deberá reflejar los cauces de agua existentes en la zona y las afecciones al Dominio Público Hidráulico. Los usos permitidos en las zonas afectadas por el D.P.H. serán las que permite el R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Se deberán recoger normas de uso y de protección para ese espacio que preserven las características naturales del mismo.

14. Respecto al abastecimiento de agua se deberá certificar la disponibilidad y el origen del recurso para la puesta en carga del nuevo suelo, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen, y garantizando la no afección al acuífero de Jerez de la Frontera.
15. En los distintos suelos industriales previstos, se deberá tener en cuenta, en cuanto a su localización concreta a la hora de implantar las futuras actividades, la situación de las mismas respecto a las zonas residenciales del municipio, en relación a los ruidos, olores u otros contaminantes atmosféricos que generen, teniendo en cuenta los vientos dominantes y las características climatológicas de la zona. Deberá quedar detallada tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos usos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para las actividades a desarrollar.
16. Toda actividad que se implante en los polígonos industriales y sea susceptible de producir riesgos medioambientales, tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en los polígonos industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, que evaluará los riesgos y accidentes potenciales en la empresa y sus consecuencias para el medio ambiente, así como las medidas preventivas, las medidas a tomar en caso de emergencia y las medidas correctivas, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.
17. Todas las medidas correctoras y protectoras, de carácter ambiental, propuestas que deban incorporarse a los Planes de Desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.



## 2 - ORDENANZAS

---





## **TITULO PRIMERO**

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

#### **CAPÍTULO PRIMERO (del Tit .1º)- GENERALIDADES**

##### **Art. 1 - Ámbito de Aplicación.-**

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

##### **Art. 2 - Vigencia.-**

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

##### **Art. 3 - Efectos.-**

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

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

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

documentos.

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

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

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

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

6. El Plan de Etapas desarrolla los aspectos relativos a la ejecución del Plan, teniendo su reflejo gráfico en los Planos de Ordenación. Su contenido es vinculante según lo legalmente establecido.
7. El Estudio Económico-Financiero recoge los costos que suponen la ejecución del Plan, siendo sus determinaciones, no numéricas, de obligado cumplimiento.
8. En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación de los usos y al mayor beneficio social.
9. Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán dentro de un contexto que considera fundamental el espíritu y finalidad del PGOU que desarrolla.

#### Art. 5 - Modificación.-

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

revisión.

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

#### Art. 6 - Revisión.-

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

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

#### Art. 7 - Alcance de la Terminología.-

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

#### Art. 8 - Interpretación.-

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

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

#### Art. 9 - Terminología de Conceptos.

- Manzana (M): Superficie de suelo que tiene asignada edificabilidad para uno o varios usos.  
Puede contar con una sola o varias parcelas en su interior.  
Puede estar delimitada bien por viario público o bien por espacios libres de uso y dominio público, pudiendo aparecer, en su interior, viarios de carácter privado.
- Alineaciones: Son las líneas que el Plan Parcial fija, siendo éstas:

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

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

- Edificabilidad: Es la medida de la superficie edificable total en cifras relativas a la superficie de una determinada área, zona o parcela. Se expresa en m<sup>2</sup> edificables por m<sup>2</sup> de suelo (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- Patio de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable con la dimensión y superficie mínimas exigidas por estas Normas.
- Pieza habitable: Aquélla que se dedica a la permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulo, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos o aparcamientos.
- Sótano: Aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de las rasantes definidas por el acerado en cada alineación oficial exterior.

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

**TITULO SEGUNDO****RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****CAPÍTULO PRIMERO (del Tit .2º)- CALIFICACIÓN DEL SUELO****Art. 10 - Calificación General del Suelo.-**

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

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

Corresponden los siguientes usos establecidos en el PGOU:

Uso Global B "Industriales":

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

Uso Global D "Terciario":

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

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

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

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

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

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

público.

#### Art. 11 - Usos Pormenorizados.-

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

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

#### Art. 12 - Base Legal.-

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

#### Art. 13 - Contenido.-

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

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

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

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

2. No podrá modificarse la superficie asignada a los Espacios Libres de Uso y Dominio Público y Equipamientos.
3. No podrán alterarse los elementos determinantes o determinaciones fundamentales del presente Plan Parcial, tales como edificabilidad total de los terrenos comprendidos en el mismo y que definan los derechos y deberes de la

propiedad, la calificación completa en usos pormenorizados ni los sistemas de cualquier índole que formen la estructura del territorio.

4. De acuerdo con lo expuesto, al plantear alguna ordenación de volúmenes que puede constituir uno de los objetivos del Estudio de Detalle, no se podrá ocupar con la edificación pública o privada mayor porcentaje de suelo que la establecida en el Plan Parcial. No se podrán aumentar las alturas máximas establecidas para cada uso detallado, ni incrementar los volúmenes ni alterar las condiciones de los predios colindantes, en cuanto a visión, soleamiento, etc.
5. No se pueden ocasionar perjuicios o alterar las condiciones de los predios colindantes, salvo acuerdo o pacto. Se estima que los colindantes quedan afectados cuando se modifican las características físicas de su territorio, por ejemplo reduciendo su capacidad portante, alterando su morfología, nivel freático, etc.

#### Art. 15 - Ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle.-

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

#### Art. 16 - Documentación.-

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

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

#### Art. 17 - Definición.-

1. Se entiende por Proyecto de Urbanización el documento técnico preciso para llevar a la práctica las obras e infraestructuras contenidas en el presente Plan Parcial.
2. Como tal documento técnico deberá contener, detallar y programar todas aquellas obras y formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos a los redactores del proyecto.



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

#### Art. 18 - Limitaciones.-

1. En el Proyecto de Urbanización no podrán cambiarse, sin previa modificación del Plan Parcial, las determinaciones esenciales de éste, entendiéndose como éstas:
  - \* Los usos e intensidades asignadas a todas y cada una de las zonas en que el Plan Parcial divide el sector.
  - \* La ubicación, morfología y dimensiones de las zonas en las que el Plan Parcial divide el sector.
  - \* Las latitudes asignadas a la Red Viaria, tanto sea ésta de tráfico rodado como peatonal.
2. El Proyecto de Urbanización podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del Documento Técnico como en el período de ejecución de las obras.
3. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

#### Art. 19 - Documentación.-

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

#### Art. 20 - Supresión de Barreras Arquitectónicas.-

1. El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que:
  - a) Los accesos a las edificaciones serán diseñados de forma que se posibilite el acceso a minusválidos, sobre todo en las puertas principales de acceso de público y de personal.

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

## **TITULO TERCERO**

### **NORMAS DE EDIFICACIÓN**

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

##### **Art. 21 - Obras de Edificación.-**

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

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

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

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

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

##### **Art. 23 - Acometidas a las diferentes redes.-**

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

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

##### **Art. 24 - Aspectos no considerados por estas Ordenanzas:**

Todos los aspectos de las condiciones técnicas que deberán cumplir las edificaciones con respecto a las vías públicas no consideradas en estas Ordenanzas, se regularán

por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU.

## **CAPÍTULO SEGUNDO (del Tit 3º)- CONDICIONES COMUNES**

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

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

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

### Sección 1: Condiciones Generales de Uso

#### Art. 26 - Usos Privados.-

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

Por razones de localización, tamaño, dimensiones, promoción y vocación de los terrenos, y aún cuando el uso industrial generalizado podría admitirse en todos sus pormenores, el mismo PGOU y por tanto este Plan Parcial limitan los usos industriales

(y los que se asimilan a dichos usos) y terciarios pormenorizadamente a los siguientes tipos:

#### Art. 26.1 Usos Industriales

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 26.2 Usos Terciarios

##### **d1. Hostelería y esparcimiento**

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de hostelería, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos o eventuales que se destinan con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición en el mismo de bebidas, y en su caso, de comidas frías o cocinadas. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se

aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía (en adelante Nomenclátor), dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: *Restaurantes; Autoservicios; Cafeterías; Bares; Bares-Quiosco; y Pubs y Bares con Música*. Corresponden a las divisiones 55.3 y 54.4 del CNAE.

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

## **d2. Comercio**

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

Se corresponde con las siguientes divisiones del CNAE; 50 (excepto el mantenimiento y reparación de vehículos de motor y estaciones de servicio); 51; 52 (a excepción de las actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos que se desarrollen en locales con una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y potencia instalada de maquinaria superior a 10 KW, pasando en este caso a encuadrarse en el uso industrial)

Se establecen dos tipos de comercio según el consumidor final:

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

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

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

Comercios especializados. Se incluyen en este grupos aquellos establecimientos que se dedican exclusivamente a la venta de productos exclusivos, ya sean de alimentación o bebidas, (venta de frutas y verduras, venta de productos cárnicos, venta de pescados, venta de pan y confitería, etc.), como de productos no comestibles (venta de textiles, venta de productos farmacéuticos, venta de calzados, venta de muebles y artículos del hogar, comercio menor de vehículos y motocicletas etc.)

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

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

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

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

### **d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público**

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

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

Se incluyen igualmente los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas, sindicales, políticas, juveniles o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y centros de enseñanza distintas a las impartidas por instituciones del sistema educativo (autoescuelas, academias, guarderías privadas, etc.), así como demás actividades de servicios personales no incluidas en otros apartados (peluquerías, salones de belleza, etc.) y centros sanitarios privados no incluidos en el uso dotacional.

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

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

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

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

#### **d4. Hospedaje**

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

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



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

Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento (restaurantes, cafeterías, etc.). No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, que pertenecerán al uso pormenorizado sanitario y asistencial.

#### **d5. Recreativo.**

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

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

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

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

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

#### Art. 26.3 Localización y compatibilización de los usos industriales.

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

- **1. Gran Industria (b1):** Para cada subcategoría se establecen las siguientes localizaciones:
  - a) Gran Industria incompatible con el medio urbano (b1a).

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

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

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

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

- **2. Pequeña Industria (b2)**

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

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

a) Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles (b3a)

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

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

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

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

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

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

Conveniencia y necesidad de las instalaciones.

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

Adecuación al entorno urbano.

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

Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá

desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

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

Se admite en el de uso global de actividades económicas, siempre que se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y viales perimetrales de al menos 14 metros de anchura.

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

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

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

#### c) Transporte de Viajeros y Mercancías (b3c)

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

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

#### - 4. Almacenes (b4)

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

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

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

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

expresamente prohibidos en todo el término el almacenamiento o depósito temporal de residuos radioactivos.

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

#### Art. 26.4 Localización y compatibilización de los usos terciarios.

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

##### **d1. Hostelería y Esparcimiento**

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **d2 Comercio**

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

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

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

### **d3. Oficinas y servicios privados de interés público**

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

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

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

### **d4. Hospedaje**

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

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

### **d5. Recreativo**

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

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

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

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

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

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

- **b1. Gran Industria**

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

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

- **b2. Pequeña Industria**

Se establecen las siguientes condiciones:

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

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

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

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

b3a Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles

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

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

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

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

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

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

Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única o, a lo sumo, doble, en función de la superficie total y la posibilidad de acceso a dos calles, según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones o

en las condiciones marcadas en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas y Tipologías. También podrá tolerarse en zonas de actividades económicas siempre que se justifique que se mantiene la dotación de aparcamiento obligatoria para la urbanización y lo contemplado en el Título VII para las condiciones de diseño de aparcamientos y viales en la tipología G.

Los garajes de menos de quinientos (500) metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie el ancho del acceso será de tres (3), cuatro (4) ó cinco (5) metros, según que den a calles de más de quince (15) metros, comprendidas entre diez (10) y quince (15) metros o menores de diez (10) metros, respectivamente. Estas dimensiones no serán de aplicación obligatoria para fincas catalogadas, ni para aquellas no catalogadas pertenecientes al Conjunto Histórico Artístico; en ambos casos primará la ejecución de huecos de proporción vertical, con el ancho estrictamente necesario para su funcionamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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



Estas plazas se podrán diseñar:

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

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

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

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

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

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

Dimensiones mínimas de calles de tránsito en aparcamientos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### - **b4. Almacenes**

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

2. **Altura:** La altura libre de suelo a techo será al menos de doscientos cincuenta (250)

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

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

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

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

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

##### **d1. Hostelería y Esparcimiento**

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

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

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

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

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

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

3. Accesos: Los accesos y salidas de dichos establecimientos serán independiente a otros usos y tendrán

comunicación directa con el exterior.

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

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

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

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

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

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

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

## **d2. Comercio**

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

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

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

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

No obstante, los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre

hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

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

4. Aseos: Los establecimientos comerciales cuyo aforo sea inferior a 25 personas, deberán disponer de un aseo dotado con un (1) inodoro y un (1) lavabo para uso de sus trabajadores. Cuando el aforo sea superior dicho aseo será para uso público, con la siguiente dotación: hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. Caso de que la superficie construida sea superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, los aseos serán independientes para cada sexo.

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

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

5. Condiciones ambientales: Los establecimientos comerciales que se sitúen en zonas residenciales deberán efectuar las operaciones de carga y descarga en horario diurno (7-23 h). Además, aquellos cuya superficie construida sea superior a 400 m<sup>2</sup>, deberán disponer de recinto interior con espacio suficiente para realizar las operaciones de carga y descarga de mercancía, debiendo permanecer el vehículo de transporte en el interior durante estas operaciones.

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

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

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

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

### **d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público**

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

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

será 2,70 metros o 3 metros respectivamente

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

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

2. Aseos: En ausencia de normativa sectorial, los servicios sanitarios que deberán disponer serán, un (1) inodoro y un (1) lavabo para establecimientos con una superficie construida inferior a cien (100) metros cuadrados; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo

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

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

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

#### **d4. Hospedaje**

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

#### **d5. Recreativo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 28 - Sistema Viario y Espacios Libres.-

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

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

### Sección 2 - Condiciones de generales de la Edificación:

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

#### Art. 29. Condiciones de parcela.

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

#### Art. 30. Condiciones de situación y forma de los edificios.

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

#### Art. 31. Condiciones de Morfología y Tipología.

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

#### Art. 32. Condiciones de estética.

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

#### Art. 33. Condiciones de calidad e higiene.

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

#### Art. 34. Condiciones de dotaciones y servicios.

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

#### Art. 35. Condiciones de seguridad.

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

#### Art. 36 Condiciones ambientales.

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



### Sección 3 - Condiciones de Circulación y Aparcamiento:

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

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

## **CAPÍTULO TERCERO (del Tit. 3º)- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

#### Art. 38 - Criterios Generales.-

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

#### Art. 39 - Tipos de Zonas.-

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

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

### Sección 1 - Normas Particulares zona Actividades Económicas:

#### Art. 40 - Manzanas que comprende.-

Comprende esta zona las manzanas y parcelas cuyo uso pormenorizado es el de Actividades Económicas, correspondiéndose con todas las manzanas edificables

(manzanas 1, 2, 3, 4, 4A y 5).

#### Art. 41 - Condiciones Particulares de la Edificación.-

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

**Retranqueos:** Los retranqueos mínimos a fachada serán los establecidos en el plano de alineaciones del presente Plan Parcial que garantizan el cumplimiento del Art 25.4 de la Ley y Art 85.3 del Reglamento en relación a la línea límite de edificación.

**Afecciones:** Para las parcelas de la manzana 4A y 5 que se vean afectadas por el ámbito de afección de Servidumbres aeronáuticas indicado en el Plano de Alineaciones y Afecciones del presente plan Parcial, tal y como establece el Art. 9.3.10 del PGOU, se establece la necesidad de que toda solicitud de licencia que implique la construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el uso de los vehículos o maquinaria de gran gálibo, modificaciones del terreno u colocación de objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) debe incluir justificación expresa en la que se garantice que ningún elemento sobrepasará las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano de PGOU, indicando la altitud (respecto al nivel del mar) del terreno sobre el que se actúa y la altura de las construcciones o elementos a implantar; requiriendo además resolución favorable conforme a los art. 29 y 30 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

- **Manzanas 1, 2, 3, 4 y 4A**

#### Tipologías admitidas **G2** y **G4**

La tipología G2 regulada por las determinaciones establecidas en el Art 7.4.8 de las Normas Urbanísticas de PGOU y la G4 por las determinaciones establecidas en el apartado siguiente (manzana 5), de tal forma que la edificabilidad asignada siempre se pueda materializar.

Nave o edificio aislado para Actividades Económicas

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

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

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

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

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

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

Subtipos admisibles:

Será admisible el subtipo G4 con las condiciones establecidas en el apartado siguiente (manzana 5).

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

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

Condiciones particulares de G2

1. En el interior de cada parcela se dispondrá superficie de aparcamiento para los vehículos de todos los empleados, visitantes y clientes y los propios de la empresa a razón de 20 m<sup>2</sup> por plaza, debiéndose justificar en proyecto el número de plazas necesario. Y como mínimo se asegurarán las siguientes plazas por superficie construida:

- 1 plaza / 50 m<sup>2</sup> para uso de oficinas, comercial, hostelero y taller de automóviles
- 1 plaza/100 m<sup>2</sup> para almacén e industrial

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

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

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

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

Cuando las condiciones de la parcela obliguen a hacer sótano para aparcamientos, se eximirá la exigencia de ejecutar este sótano para naves o edificios en parcela inferior a 1.000 m<sup>2</sup>. Cuando dicha nave o edificio pertenezca a una misma promoción cuya suma de parcelas sea superior a 1.000 m<sup>2</sup> no se considerará la eximente anterior. La misma eximente por tamaño de parcela regirá para aparcamientos en cubierta de edificios.

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

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

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

### 3. INDUSTRIAS NIDO (Subtipo G2.2)

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

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

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

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

4. Únicamente se admitirá una vivienda vinculada a funciones de vigilancia de la propia actividad en parcela  $\geq 5.000 \text{ m}^2$  de superficie en los casos en que se justifique, prohibiéndose el uso de viviendas en parcelas menores, salvo que sean éstas anteriores a la aprobación definitiva del P.G.O.U./84, en que se podrá admitir una vivienda siempre que esté ligada a la actividad.

5. Los Espacios Libres en el interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada  $40 \text{ m}^2$ , vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos, y zonas de almacenamiento al aire libre señalizadas como tales y definidas en proyecto. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

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

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

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

9. La ocupación en planta sobre la parcela, de los locales destinados a otros usos distintos, no

podrá ser superior al 15% del total de la parcela y la altura máxima de las mismas será de 3 plantas o 15 m., contados hasta el remate superior del edificio o cumbrera de la cubierta.

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

- **Manzana 5:**

Tipología admitida **G4**.

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

Tipología admitida en la manzana 5.

Si bien es admitida como compatible en el resto de manzanas, en la manzana 5 por su singular ocupación motivada por la necesidad de adaptarse a la línea de retranqueo máxima establecida en el plano de Alineaciones, se establece la tipología de Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas para materializar la edificabilidad asignada.

Altura máxima: 4 plantas.

Retranqueos: los establecidos en el plano de Alineaciones.

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

Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 15 m.

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

Dada la singular ordenación e implantación de la edificación en la manzana 5, cualquier segregación de la misma deberá regularse mediante instrumento de planeamiento que ordene la volumetría a implantar.

En cualquier caso se admite como compatible la tipología G2 para la manzana 5, si bien se estima poco apropiada para poder materializar la edificabilidad asignada.

## Sección 2 - Normas Particulares para la zona de equipamiento:

Art. 42 - Manzanas que comprende.-

Comprende esta zona las parcelas cuyo uso pormenorizado es el Equipamiento. Manzanas 1A y 5A.

Art. 43 - Condiciones Particulares de la Edificación.-

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

- **Manzana 1A:**

Es la manzana donde se materializará la reserva de dotaciones públicas con los usos preferentes establecidos para ello: Deportivo, Comercial y Social. Si bien dependiendo de las necesidades del polígono se establecerán unos u otros.

- **Manzana 5A:**

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

La manzana 5A está completamente afectada por la línea límite de edificación y, por tanto, la posibilidad de edificar en ella estará sujeta a los "casos especiales" establecidos en cumplimiento del Art 25.1 de la Ley 25/1988 de Carreteras y Art 85 del Reglamento (RD 1812/1994)

La manzana 5A igualmente se ve afectada por el ámbito de afección de Servidumbres aeronáuticas indicado en el Plano de Alineaciones y Afecciones del presente plan Parcial. Tal y como establece el Art. 9.3.10 del PGOU, se establece la necesidad de que toda solicitud de licencia que implique la construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el uso de los vehículos o maquinaria de gran galibo, modificaciones del terreno u colocación de objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) debe incluir justificación expresa en la que se garantice que ningún elemento sobrepasará las Superficies Limitadores de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano de PGOU, indicando la altitud (respecto al nivel del mar) del terreno sobre el que se actúa y la altura de las construcciones o elementos a implantar; requiriendo además resolución favorable conforme a los art. 29 y 30 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

La definición de la manzana 5A como reserva para **Punto Limpio** para este polígono

(en cumplimiento del Art 103 de la Ley 1/2007, de 9 de julio, Ley GICA), podrá verse modificada por las necesidades de superficie, ubicación o imposibilidad de edificar impuestas por las afecciones de Carreteras de Estado, trasladándose esta Reserva de Punto Limpio a la manzana 1A, sin necesidad de modificar el presente Plan Parcial.

### Sección 3 - Normas Particulares Espacios libres:

#### Art. 44 - Manzanas que comprende.-

Comprende esta zona las manzanas de espacios libres públicos Zv1 y Zv2, que protegen las zonas edificables de la variante A-4 y la Ctra. de Morabita.

#### Art. 45 - Condiciones Particulares.-

La regulación para estas zonas es la establecida en los artículos 6.6.1 y 6.6.3 del normas Urbanísticas del PGOU, teniéndose en cuenta que las posibles transformaciones a que hace referencia el punto 5) del Art. 6.6.3, deben quedar sujetas a la regulación de las afecciones de Carreteras y Servidumbres aeronáuticas establecidas.

En estos espacios libres se implantará carril-bici, que recorra perimetralmente el ámbito del Sector.

## **CAPÍTULO CUARTO - EJECUCIÓN**

#### Art. 46 - Ejecución del Plan Parcial.-

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

Se prevén tres fases de ejecución de la urbanización.

#### Art. 47 – Entidad Urbanística de Conservación.-

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





### 3 - ESTUDIO ECONÓMICO

---



## **ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**

### **1.- COSTES UNITARIOS**

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

- M2 de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano. 29,00 €
- M2 de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización. 90,50 €
- ml. de tubería de abastecimiento de PE Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio. 39,00 €
- ml. de red de saneamiento, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento. 58,50 €
- ml. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas. 61,50 €
- ml. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación. 65,50 €
- ml. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC  $\phi$  110 mm. Y registros, incluso p.p. de torreta de conexión. 24,50 €

## 2.- MEDICIONES

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

- M2 de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano. 58.589 m<sup>2</sup>
- M2 de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización. 59.827 m<sup>2</sup>
- ml. de tubería de abastecimiento de PE Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio. 3.065 ml.
- ml. de red de saneamiento, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento. 3.093 ml.
- ml. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas. 2.723 ml.
- ml. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación. 3.054 ml.
- ml. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC φ 110 mm. y registros, incluso p.p. de torreta de conexión. 3.708 ml.

3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

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

58.589 m <sup>2</sup>	M2 de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano, a 29,00 €/m <sup>2</sup>	1.699.081 €
59.827 m <sup>2</sup>	M2 de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización, a 90,50 €/m <sup>2</sup> .	5.414.343 €
3.065 ml.	ml. de tubería de abastecimiento de PE Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio, a 39,00 €/ml.	119.535 €
3.093 ml.	ml. de red de saneamiento, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento, a 58,50 €/ml.	180.940 €
2.723 ml.	ml. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas, a 61,50 €/ml.	167.464 €
3.054 ml.	ml. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación, a 65,50 €/ml.	200.037 €
3.708 ml.	ml. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC φ 110 mm. y registros, incluso p.p. de torreta de conexión, a 24,50 €/ml.	90.846 €

El presupuesto de las obras comprendidas en el ámbito del sector del presente Plan Parcial asciende a la cantidad de: **7.872.247 €**

**Evaluación Económica:**

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

- Ejecución de la Rotonda exterior de acceso desde la Av. de Lebrija.
- Conexión de su saneamiento al menos en camino de Espera (según recomendaciones de Ajemsa en el PGOU), ya que se encuentra en la parte alta de la cuenca a la cual va a desaguar estando ésta muy saturada en cuanto a capacidad de evacuación.
- Puesta en servicio del Suministro eléctrico.

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

## 4 - PLAN DE ETAPAS

---





## PLAN DE ETAPAS

Para el presente Plan Parcial se establecen 3 Fases de ejecución, con una duración total de cuatro años, si bien su ejecución vendrá marcada por las expectativas del mercado en cada caso.

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

Descripción de las Fases:

- **Fase 1:** Puesta en servicio de la manzana 1, manzana 1A de equipamiento, espacio libre Zv1 hasta la prolongación del vial 4915, Rotonda de conexión con Av. de Lebrija, duplicación de la Av. de los Empresarios desde la rotonda hasta la calle 4915, ejecución de la calle 4915 y de la 4912 hasta su confluencia con la 4915. Todo ello unido a las provisiones e Abastecimiento, Saneamiento, Baja Tensión y Media Tensión que garanticen la puesta en servicio de este ámbito y su adecuación y coordinación con las restantes fases.
- **Fase 2:** Puesta en servicio de las manzana 2 y 3 y del resto de la zona verde ZV1 (desde la calle 9415 hasta la rotonda que conecta con el paso elevado sobre la Variante A4), duplicación de la Av. de los Empresarios desde la calle 4915 hasta la calle 4916, ejecución de la rotonda central del Sector y ejecución de las calles 4916 y 4914. Todo ello unido a las provisiones de Abastecimiento, Saneamiento, Baja Tensión y Media Tensión que garanticen la puesta en servicio de este ámbito y su adecuación y coordinación con las restantes fases.
- **Fase 3:** Puesta en servicio de las manzana 4, 4A, 5 y la de equipamiento 5A , así como de la zona verde ZV2, duplicación de la Av. de los Empresarios desde la calle 4916 hasta su conexión con el tramo ya desdoblado que separa el Sector 35 "Parque Empresarial" del Sector 34 "la Norieta", duplicación de la calle 4683 y ejecución de la calle 4913. Todo ello unido a las provisiones de Abastecimiento, Saneamiento, Baja Tensión y Media Tensión que garanticen la puesta en servicio de este ámbito y su adecuación y coordinación con las restantes fases.

En caso de verse alterado el orden de ejecución de estas fases, desde el proyecto de urbanización se garantizará la ejecución de los viales e infraestructura que permitan el funcionamiento autónomo de esa fase mientras no se ejecuta la fase contigua. En este sentido la ejecución de la fase 2 previa a la fase 1, obligaría a la ejecución en esa fase del vial 4915. En el caso de ejecución de la 3ª fase previa a la fase 2ª, obligaría a la ejecución en esa fase de la rotonda que conecta con el paso elevado sobre la Variante A4 y del vial 4916. Todo ello unido a las previsiones de Abastecimiento, Saneamiento, Baja Tensión y Media Tensión que garanticen la puesta en servicio de una fase antes que las demás y su adecuación y coordinación con las restantes fases.

**Jerez, febrero de 2.010**

**LOS ARQUITECTOS**

## 5 - PLANOS

---



**INDICE DE PLANOS:**

<b>I-01:</b>	<b>Situación.</b>
<b>I-02:</b>	<b>Estado actual de los terrenos.</b>
<b>I-03:</b>	<b>Infraestructura actual.</b>
<b>I-04:</b>	<b>Estructura de la propiedad.</b>
<b>I-05:</b>	<b>Situación en el PGOU.</b>
<b>O-01:</b>	<b>Ordenación General</b>
<b>O-02:</b>	<b>Determinaciones Urbanísticas</b>
<b>O-03:</b>	<b>Planta Alineaciones y Afecciones.</b>
<b>O-04:</b>	<b>Red Viaria.</b>
<b>O-05:</b>	<b>Replanteo de Red Viaria</b>
<b>O-06:</b>	<b>Perfiles longitudinales 1/2.</b>
<b>O-07:</b>	<b>Perfiles longitudinales 2/2.</b>
<b>O-08:</b>	<b>Red Abastecimiento de Agua</b>
<b>O-09:</b>	<b>Red de Saneamiento.</b>
<b>O-10:</b>	<b>Red Alumbrado Público.</b>
<b>O-11:</b>	<b>Red Media Tensión.</b>
<b>O-12:</b>	<b>Red de Baja Tensión.</b>
<b>O-13:</b>	<b>Red de Telecomunicaciones.</b>
<b>O-14:</b>	<b>Fases de Urbanización</b>