

**PLAN PARCIAL
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24
P.G.O.U. DE JEREZ DE LA FRONTERA**

“SECTOR 10 CR-1 CROFT”

JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

ADAPTADO A CONSIDERACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE JEREZ

MEMORIA GENERAL

PARA: RENTAS Y VITALICIOS S.L.

ANTECEDENTES

Se redacta este nuevo documento donde se han recogido las consideraciones realizadas por el Ayuntamiento de Jerez durante las distintas reuniones que se ha tenido desde la presentación del documento.

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	5
1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN..	5
1.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL Y DE LA MODIFICACIÓN TRAMITADA.....	5
1.3. ASPECTOS DERIVADOS DE LA INICIATIVA PRIVADA.....	7
2. INFORMACION URBANÍSTICA.....	14
2.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE.....	14
2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	14
2.2.1. GEOLOGÍA.....	14
2.2.2. TOPOGRAFÍA.....	15
2.2.3. HIDROGRAFIA.....	15
2.2.4. CLIMATOLOGÍA.....	15
2.2.5. VEGETACIÓN.....	15
2.3. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.....	16
2.4. ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN.....	16
2.4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL.....	16
2.4.2. ESTADO ACTUAL REDES DE INFRAESTRUCTURAS.....	16
2.4.2.1. RED DE SANEAMIENTO.....	16
2.4.2.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	17
2.4.2.3. VIARIO.....	17
2.4.2.4. RED DE ENERGIA ELÉCTRICA.....	17
2.4.2.5. ALUMBRADO PÚBLICO.....	18
2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	18
2.6. ASPECTO URBANÍSTICO.....	18
2.7. CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	19
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	20
3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	20
3.2. EXAMEN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	20

3.3.	ORDENACIÓN PROPUESTA.....	21
3.3.1.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	21
3.3.2.	ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURA URBANA.....	21
3.3.3.	RED VIARIA.....	22
3.3.4.	INFRAESTRUCTURAS.....	22
3.3.4.1.	RED DE ALCANTARILLADO.....	22
3.3.4.2.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.....	23
3.3.4.3.	RED ELÉCTRICA.....	23
3.3.4.4.	TELEFONÍA.....	23
3.4.	RESULTADO DE LA ORDENACIÓN. APROVECHAMIENTOS Y DENSIDADES.....	23
4.	CÁLCULOS.....	26

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

Una vez obtenido el “informe favorable” por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la JUNTA DE ANDALUCÍA por la Delegación Provincial de Cádiz con fecha 9 de Junio de 2006 tras presentar **texto refundido** de la Modificación Puntual nº 24 del P.G.O.U. de Jerez de la Frontera en el ámbito denominado Complejo Bodeguero Rancho Croft donde se recogían todos aquellos matices en relación a la ordenación general, la conservación de la edificaciones existentes, las alturas máximas, las dotaciones y la reserva de terrenos de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en acorde con los criterios planteados por los técnicos de la Consejería y una vez resuelto el criterio de aplicación de las dotaciones públicas en proporción a cada 100 m² cuadrados de techo edificable.

Una vez obtenido el informe favorable al documento refundido según Orden de 26 de marzo de 2008 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre el documento de cumplimiento de las resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 23 de Abril 2007 y 25 de Enero de 2008 en relación con la Modificación Nº 24 del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (Cádiz), en el ámbito denominado complejo Bodeguero Rancho Croft, donde se aprobaba definitivamente el documento.

Se presenta ahora este Plan Parcial donde se recogen de manera pormenorizada el desarrollo urbanístico de dicho Sector (correspondiente a la Zona B de la Modificación Puntual nº 24) una vez consensuado con los técnicos municipales aquellos matices que sin desvirtuar el carácter de la modificación puntual aprobada recogen una mejor vertebración de la propuesta con respecto a las preexistencias y a la nueva trama urbana planteada en el documento de revisión del P.G.O.U. de Jerez de la Frontera.

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24

El Plan Parcial que se redacta cumple las condiciones establecidas en la Modificación Puntual nº 24, puesto que no se superan los límites previstos según el artículo V.13 del Título V sobre las condiciones específicas para el desarrollo de los planes parciales.

	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE	247.740,62 m2.	247.740,62 m2.
INICIATIVA	PRIVADA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	NO ES NECESARIA LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
MAX.SUELO NETO EDIFICABLE	147.364,23 m2.	133.185,56 m2.
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3 UA/m ² 0,3 m ² /m ²	0,3 UA/m ² 0,3 m ² /m ²
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	74.322,19 m2.	74.322,19 m2.
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	600	600
DENSIDAD	30 viv/ha	24,22 viv/ha
SUP. ESPACIOS LIBRES ZV	MIN.24.774,06 m ²	25.198,03 m ² (+423,97 m ²)
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.315,34 m ² suelo 2.972,88 m ² edificables	1.335,74 m ² suelo 2.972,88 m ² construidos
EQUIPAMIENTO DOCENTE	8.918,66 m ²	8.918,66 m ²
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	4.459,33 m ²	4.459,33 m ²
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1.486,44 m ² suelo 1.486,44 m ² construidos	1.486,44 m ² suelo 1.486,44 m ² construidos

Por lo tanto el Plan Parcial que se redacta cumple las condiciones establecidas en la Modificación Puntual aprobada puesto que no disminuye los límites y reservas previstas.

1.3. ASPECTOS DERIVADOS DE LA INICIATIVA PRIVADA.

El Plan General vigente y en relación a las características generales de los planes parciales recogen los siguientes requisitos:

Art. 100 Características generales de los Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbanizable programado, señalado en los planos y en los que se señalen en los PAU que se aprueben para el Urbanizable No Programado del Plan General, mediante la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones establecidas por el art. 83 de la Ley del Suelo y 45 y ss. Del RP y, además, como mínimo las siguientes:
 - a) Tipo o tipos de ordenación de los regulados en estas Normas, que se elijan para la zona o zonas del ámbito territorial del Plan. Cuando estas Normas fijaren el tipo o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.
 - b) Delimitación de las zonas y, en su caso, subzonas en que se divide el territorio del Plan Parcial, según los usos globales y las previsiones contenidas en los planos del Plan General.
 - c) Condiciones de edificación que, en su caso, completen las previstas con carácter general en estas Normas.
 - d) Características de los servicios.
3. Los Planes Parciales comprenderán los documentos especificados en el Art. 83.5 de la Ley del Suelo, y en los 57 á 64 RP.
4. En el correspondiente Plan Parcial se establecerá una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para el suelo clasificado como urbanizable.

Art. 101 Determinaciones específicas de los Planes Parciales.

1. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación.

2. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas. Igualmente, en los sectores residenciales, se determinará el número de viviendas a los solos efectos del cómputo de dotaciones exigibles según el anexo del RPU.

Art. 102 Carácter de las determinaciones de planeamiento parcial.

1. El carácter de las determinaciones de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en el suelo urbanizable, puede ser:
 - a) Obligatorio y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario.
 - b) Indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.
 - c) Delimitada, por su expresión o notación como máximo o mínimo admisible, en cada caso expresamente señalado.
2. Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los Planes Parciales, en principio, los sistemas generales señalados en los planos que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. Igual consideración tendrán las propuestas de tipologías y usos globales dominantes, estructura general u organización espacial del ámbito interior de los Planes Parciales que constituyan un sistema integrado en relación con los demás espacios del Suelo urbano u Urbanizable.
3. Serán determinaciones de carácter indicativo las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfologías, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas porque convenga mantener, detallar o recoger en lo que poseen de sustantivo u ordenar del espacio en su conjunto.
4. Serán determinaciones de carácter delimitador las que no podrán excederse por los Planes Parciales si son máximas, ni disminuirse si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

Art. 103 Reservas y diseño del equipamiento comunitario.

1. Las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, respetarán los mínimos establecidos y las localizaciones propuestas en el presente Plan.
2. Las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios marcadas en el interior de los Planes Parciales y especiales y que no fuesen sistemas generales de nivel ciudad, por no figurar expresamente así indicadas en los planos, se considerarán señalados según su carácter, siendo en todo caso recomendable su ubicación como complemento a la estructura general de espacios libres urbanos.
3. Las zonas deportivas y parques de recreo en las áreas industriales se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del polígono, o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.
4. Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven, siendo preferente varios parques pequeños y repartidos. No se computarán como tales reservas de zona verde de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25%, ni las que se constituyan como zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como área de arbolado. Se impedirá, en todo caso, la localización en espacios residuales.
5. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior, se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de sistemas generales en estas Normas (Arts. 45.1.c, "in fine", 47.3 y 49.1 RP).

Art. 104 Condiciones de diseño viario de la urbanización.

1. El trazado viario de Plan Parcial se ajustará a los siguientes anchos según la importancia del tránsito que haya de soportar, y soluciones de aparcamientos, debidamente justificados en cada caso:
 - a) Aceras y sendas de peatones 2,5 metros como mínimo y en zonas comerciales 4 metros.
 - b) Red viaria fundamental de primer y segundo orden (con alineaciones y anchura indicados en los planos).
 - c) Red secundaria a fijar en el Plan Parcial con distancia entre alineaciones opuestas entre 15 y 24 m.

- d) Distribuidores terciarios de acceso a viviendas o calles con tráfico de paso: 15-20 m (idem), (objeto del Plan Parcial).
- sin aparcamientos (previstos en interior parcelas): 10 m como mínimo.
 - con aparcamientos laterales en línea: 14 m.
2. En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.
 3. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente; de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.
 4. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales respetando las edificaciones, topografía e instalaciones agrícolas.
 5. Los viales señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.
 6. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente.
 7. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.
 8. No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de 1m. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para su colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificado de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.
 9. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosa, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.
 10. Se señalarán itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles de tráfico motorizado, o en calles peatonales. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración estacionamientos "ad hoc" para bicicletas, tanto en zonas comerciales como bodegueras y especialmente escolares. Se formulará un Plan Especial de itinerarios urbanos para ciclistas.

11. Una plaza de aparcamiento público por cada 50 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos y tendrá unas dimensiones de 3,60 x 5,00 m. Se señalizarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.
12. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.
13. Será obligatorio iluminar intensamente los “pasos-cebra”, así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.

Art. 105 Servicios urbanos complementarios.

1. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por AJEMSA.
2. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 5 metros en cada acera, a razón de dos en fondo den las calles principales y de uno en las secundarias; así como instalar bancos en las aceras cada diez metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.
3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 DE 5 DE Marzo, que al menos contemplará, además de las obligaciones y a fijadas en otros puntos de estas normas respecto a mínimos preventivos, los siguientes puntos: anchura de sendas peatonales, bordillos rebajados, cruces de peatones, sendas en parques, acceso a lugares o edificios públicos, mostradores, cabinas telefónicas, aseos y servicios públicos, así como todos los que sean necesarios en cada circunstancia para cumplir dicha finalidad.

Este conjunto de exigencias se justifican en el documento que se presenta.

A) Propietario.

RENTAS Y VITALICIOS S.L., con C.I.F. B.11733243 y domicilio en Plaza Aladro nº 10 de Jerez de la Frontera (Cádiz).

B) Justificación del porcentaje de suelo aportado por los promotores.

Los promotores del Plan Parcial poseen una superficie de 247.740,62 m², lo que representa el 100% del sector.

C) Relación de fincas y propietarios afectados.

PROPIETARIO	RENTAS Y VITALICIOS, S.L.
FINCA REGISTRAL Nº	1.464 (parcial), 1.465 y 3.507
SUPERFICIE	247.740,62 m ²
DIRECCIÓN	C.I.F. B.117332343 Plaza Aladro nº 10 11405 – Jerez de la Frontera

D) Certificación registral de dominio y cargas.

Se adjunta certificación registral en el Anexo de la Memoria como "Documento nº 1".

E) Documento acreditativo de haber constituido las garantías que establece la Ley para el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los promotores.

Este documento se presentará a su requerimiento.

F) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

La propuesta desarrolla una sola Etapa que permite una intervención ajustada en el tiempo a las características económicas de los promotores, los cuales, tienen experiencia sobrada en el campo urbanístico y acometen la actuación dentro de sus posibilidades económicas y de inversión en el plazo previsto.

G) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

El sistema de actuación es por iniciativa privada y a través de un solo propietario, de acuerdo con lo establecido en el P.G.O.U. y por entender que responden adecuadamente a las necesidades y modo de desarrollo elegido.

H) compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a:

1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios, en su caso.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se especifican detalladamente en el Plan de Etapas.

2. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

No existen edificios de esta índole en el Plan Parcial que se redacta.

3. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

La urbanización se entregará al Ayuntamiento en el instante en que se terminen las obras, con objeto de no obligar a urbanizar superficies no construibles inmediatamente y evitar así el deterioro de la misma.

I) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe según normativa municipal del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial.

J) Los autores del Presente Plan Parcial son: D. Fco. Javier Pérez de Eulate Pérez-Flor, Colegiado nº 22 y D. Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas, Colegiado nº 368, del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz y con domicilio en Avda. Alcalde Álvaro Domecq esquina calle Gibraltar, Edificio Yeguada 1, 11405 de Jerez de la Frontera (Cádiz).

K) Obras fuera del ámbito del sector.

En la documentación gráfica se recogen las obras fuera del sector consistente en las obras de desdoble de la antigua N-IV en su frente al sector y el cerramiento de la actual rotonda en su paso intermedio. Dichas obras y una vez consensuadas su compensación se recogen dentro del proyecto de urbanización, del estudio de detalle del área de reparto 10.CR-2 que se tramita conjuntamente a este proyecto mediante su anexo en separata de urbanización correspondiente.

No obstante en caso de existir diferencia en el tiempo para la ejecución de estos sectores dichas obras se garantizarán mediante la presentación del anexo correspondiente junto con el proyecto de urbanización del Plan Parcial 10.CR-1.

En la documentación gráfica se ha recogido el nuevo trazado previsto para la carretera de Lebrija (Morabita) con sección desdoblada sin necesidad de alterar las aceras existentes en el Parque Empresarial. Dichas obras y una vez consensuadas su compensación se recogerán en un anexo de urbanización de obras complementarias en acorde con el trazado previsto y con el área efectiva grafiada en el plano n° 16.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE.

El Sector CR-10.1 se encuentra situado en la zona noroeste de la ciudad y en la actualidad está ocupado casi en su totalidad por un complejo bodeguero actualmente sin actividad.

Dichos terrenos se encuentran entre la franja delimitada por la nueva circunvalación Ronda Oeste actual N-IV y la antigua N-IV actualmente Avenida Reina Sofía, así como por la carretera de Lebrija.

El Sector se encuentra prácticamente urbanizado según el trazado bodeguero que se adjunta en la documentación gráfica ya que de la Modificación Puntual n° 24 se dividieron en dos zonas A y B con diferente desarrollo urbanístico.

La parte B que nos ocupa en este Plan Parcial posee una superficie de 247.740,62 m² según levantamiento topográfico en coordenadas U.T.M. y dentro del mismo se ubican una serie de construcciones a demoler ya que son incompatibles con la propuesta urbanística a desarrollar.

El complejo se encuentra totalmente vallado en su perímetro y sus linderos son los siguientes:

- N.- En línea recta de 526,46 ml con finca de los Sres. López de Carrizosa y D^a Carmen Isasi.
- S.- En línea ligeramente recta con 406,75 ml con zona A del actual complejo destinado a Actividades Económicas.
- E.- En línea quebrada de 491,93 ml con la carretera de Lebrija.
- O.- En línea recta de 615,89 ml con actual Sector 14 y finca de los Sres. López de Carrizosa y D^a Carmen Isasi.

2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.2.1 GEOLOGÍA.

La finca al estar urbanizada presenta en su gran mayoría un relleno de 2 m de terreno mejorado sobre el terreno natural formado por arcillas con alto grado de expansividad y gran dureza típica de las zonas de campiña adyacente.

2.2.2 TOPOGRAFÍA.

Al tratarse de un suelo urbanizado la topografía es bastante plana con enlaces a los viarios estructurantes que dan acceso al conjunto como el de la antigua N-IV y la carretera de Lebrija y que configuran el viario estructurante del término municipal de Jerez.

Se aporta plano topográfico con bases de replanteo municipal y cotas de rasante según preexistencias estructurantes, antigua N-IV y carretera de Lebrija que configuran el borde Sur y Este del Sector.

2.2.3 HIDROGRAFÍA.

La finca no se encuentra cruzada por ningún cauce ó arroyo

2.2.4 CLIMATOLOGÍA.

El clima en el conjunto de la zona se puede conceptuar como semi-húmedo de invierno templado.

Las lluvias tienen en esta zona una media anual entre 600 y 800 mm, midiéndose concretamente en el Observatorio de San Fernando, en el último periodo de diez años una media de 679,09 mm siendo la distribución de las precipitaciones bastante irregular.

Las temperaturas medias son suaves en invierno y las máximas en verano pueden llegar a los 40°.

Como factor más importante en la determinación de la climatología podríamos considerar el viento, la especial situación de esta finca hace que esté sometida a la influencia de los vientos de Atlántico por una parte y de los de África por otra, lo que hace que la influencia de unos y otros incida en las condiciones climatológicas de la finca.

Los vientos del Atlántico que viene del oeste son vientos húmedos y frescos. Y los procedentes del levante son secos y abrasadores, lo que hace que influya en el grado medio de humedad de la zona evitando que éstas sean demasiado altas.

2.2.5. VEGETACIÓN.

Esta finca no tiene ningún tipo de vegetación autóctona, encontrándose muy modificada por diversas actuaciones de la bodega implantada y de plantaciones de jardines.

La única vegetación existente se encuentra en jardines y parte del viario existente con una zona de eucaliptos en la zona Norte. La mayor parte de la arboleda se conservan por encontrarse en zonas de espacios libres.

2.3. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.

Dentro del Sector y como edificaciones a demoler se encuentran:

- 1.- Naves bodegas. Un total de 3 naves iguales con una superficie cada una de ellas de 5.880 m², en una sola planta con pórtico de hormigón a dos aguas y cimentación a base de pilotes. La más alejada de la N-IV tiene adosada a un lateral un porche metálico. Cimentación con pilotes.
- 2.- Nave de embotellado. Superficie construida de 10.000 m² en una sola planta con entreplanta de oficinas, estructura metálica y cimentación de pilotes.
- 3.- Nave almacén. Superficie construida de 2.000 m² en una sola planta, estructura metálica y cimentación de pilotes.
- 4.- Villa Croft. Superficie construida de 1.811 m² incluyendo garajes e instalaciones, en dos plantas con estructura de hormigón armado y cimentación de losa armada de hormigón (se pretende en primera instancia su conservación).
- 5.- Nave Vinificación. Superficie construida 12.800 m², en una sola planta con estructura metálica y cimentación de pilotes.

Existen dentro del complejo otra serie de construcciones de menor superficie y que son de apoyo al resto de los edificios como casetas de vigilancia y almacenes que se van a demoler ya que son incompatibles con la trama urbana propuesta.

2.4. ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN.

2.4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL.

Actualmente los terrenos se encuentran urbanizados, existiendo edificios en fase de demolición tal y como se aporta en la documentación gráfica.

2.4.2. ESTADO ACTUAL DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.

2.4.2.1. RED DE SANEAMIENTO.

La red actual es una red ramificada y compleja que viene a seguir la trama viaria y que desaguan a dos colectores generales cercanos a la antigua N-IV.

La mayoría de las conducciones están constituidas por alcantarillado de hormigón que siguen el mismo trazado que la red viaria. Existen atarjeas construidas a base de piedra.

Se ha solicitado a la empresa AJEMSA informe perceptivo de redes existentes y puntos de enganches.

2.4.2.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Existe red de abastecimiento que viene a seguir la trama viaria.

La red es ramificada con tuberías de fundición y fibrocemento, se abastece mediante ramales de tubería de fundición de 200 mm que comienzan en la red municipal. A partir de éstos la red se organiza con tuberías de 150 mm de diámetro con ramales de fundición.

La red municipal de abastecimiento de aguas discurre paralela al perímetro de la parcela en su parte Este a través de un ramal de fundición que viene desde la carretera de Lebrija y que da servicio al Parque Empresarial Norte.

Se ha solicitado a la empresa AJEMSA informe perceptivo de las redes existentes y sus puntos de enganches.

2.4.2.3. VIARIO.

La parcela, tal como se recoge en el plano correspondiente, tiene acceso rodado por la carretera de Lebrija.

- Por el lindero sur de la parcela la finca se encuentra la antigua carretera N-IV a la que se conectará la finca a través de una glorieta
- Por el lindero Este de la parcela, se encuentra un vial que conecta con la ciudad y la Nueva Ronda de circunvalación.
- Por el lindero Oeste de la parcela, se encuentran con finca anexa en estado de desarrollo urbanístico.
- Por el lindero Norte discurre una vía perpendicular dentro del propio lindero y finca rústica de explotación agrícola.

2.4.2.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

En la actualidad la ciudad es suministrada por la Compañía Sevillana de Electricidad. La red de alta tensión llega a través de tendido aéreo a Centrales situadas en el casco urbano desde donde se suele repartir mediante canalización subterránea.

El estado general de la red, al menos en sus rangos intermedios es aceptable y su capacidad suficiente y el Sector se encuentra inmerso en un convenio eléctrico muy avanzado que garantiza el suministro a las nuevas necesidades del sector.

En la finca existen dos centros de transformación donde llega una línea de tendido aéreo que atraviesa la finca en dirección Este-Oeste que serán desmontadas en el momento que se garantice mediante el nuevo convenio el suministro eléctrico a las nuevas necesidades generadas como consecuencia del nuevo uso.

2.4.2.5. ALUMBRADO PÚBLICO.

Solamente existe alumbrado público en el perímetro Sur y Este de la parcela el alumbrado privado existente en el trazado actual de la urbanización será sustituido en acorde a la normativa municipal.

2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El ámbito del Sector abarca solamente un propietario del suelo.

Teniendo en cuenta esto, la propiedad del suelo quedaría compuesta por el siguiente propietario:

PROPIETARIO	RENTAS Y VITALICIOS, S.L.
FINCA REGISTRAL N°	1.464 (parcial), 1.465 y 3.507
SUPERFICIE	247.740,62 m ²
DIRECCIÓN	C.I.F. B. B.117332343 Plaza Aladro nº 10 11405 – Jerez de la Frontera

2.6 ASPECTO URBANÍSTICO.

El presente Plan Parcial se encuentra redactado, de acuerdo a la Normativa establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, el 22 de Marzo de 1995.

En cumplimiento de la Modificación Puntual nº 24 los parámetros utilizados son los siguientes:

- Denominación 10.CR.1
- Superficie sector 247.740,19 m².
- Edificabilidad bruta 0,3 m²/m²
- Aprovechamiento real 74.322,057 UA (0,3 UA/m²)
- Tipo de uso Residencial (compatible comercial)

- Densidad máxima 30 Viv./ ha.
- Ordenanza de manzana UFA / UFP / UFH / CT. BV
- Número máximo de viviendas 600 unidades.
- Reserva de suelo para dotaciones
 - Espacios libres 25.198,03 m²
 - Centros docentes 8.918,66 m²
 - Equip. Comercial 1.486,44 m²
 - Equip. Social 1.335,74 m²
 - Equip. Deportivo 4.459,33 m²

- Alturas II plantas en unifamiliar aislada pareada o en hilera.
VI plantas en colectiva bloque vertical.
- Edificabilidad destinada a VPO u otros regímenes de protección pública 21.553,44 m²

2.7. CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Del análisis de la información urbanística se extraen conclusiones de diversa índole en función de los aspectos tratados. Enumeramos los que consideramos de interés:

- El Sector que nos ocupa y dada la eliminación de la antigua actividad bodeguera ocupa un espacio de manifiesta vocación urbana con carácter residencial como así ha sido corroborado en la revisión del P.G.O.U. de Jerez dado que se trata del crecimiento natural de la ciudad en su zona norte siguiendo anteriores actuaciones cercanas.

- Las vías que se proyectan se encuentran diseñadas de acuerdo con lo previsto en el documento de aprobación inicial del P.G.O.U. de Jerez, para dotar a la zona de los suficientes enlaces con las vías de comunicación primarias de la ciudad, tanto circunvalación Oeste como la Avenida Reina Sofía.

- No existen edificaciones anteriores en la finca que impidan el desarrollo del plan parcial.

- El territorio y su vegetación no constituye condicionante alguno que pueda incidir en la ordenación, por lo que se tenderá a una ordenación que responda a criterios de racionalidad y que trate de resolver otros problemas derivados de los accesos y la comunicación con el resto de las Unidades colindantes y enlace con la trama urbana colindante (Parque Empresarial).

- El esquema de ordenación recoge las condiciones de ordenación, tipología y división en manzanas, resultados de los estudios previos y reuniones con los técnicos municipales por lo que si se varían algunos parámetros como consecuencia de un estudio mas detenido y una mayor aproximación a los

requerimientos urbanísticos, se ha de entender que se está respetando básicamente el esquema planteado en la Modificación Puntual.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo de esta ordenación es el de establecer las condiciones del trazado urbano de forma que este desarrollo del Sector y del contiguo que se tramita de forma simultánea garanticen las bases de crecimiento de los suelos colindantes.

Se garantiza la ubicación estratégica de los suelos destinados a equipamientos y se propone un trazado de la zona verde de forma que constituya un eje vertebrador entre el Parque Empresarial y los crecimientos contiguos donde se garantice una continuidad de estos espacios libres a través del Sector en lo que supone un ligero nuevo trazado con respecto al trazado propuesto en la Modificación Puntual

Del análisis del lugar y de su situación respecto del núcleo, y de los requerimientos surgidos del análisis de los factores inmobiliarios realizados por quienes detentan la iniciativa de desarrollo del Sector, se pueden enumerar las siguientes premisas tenidas en cuenta en la redacción del documento:

- Conseguir una actuación integrada en el medio sin coartar las posibilidades de crecimiento futuro.
- Compatibilizar un sistema de accesos al Sector y viario de distribución con esa división poligonal garantizando un acceso rodado equilibrado.
- Agotar el aprovechamiento tipo adjudicado para el sector por la Modificación Puntual nº 24, acudiendo a fórmulas que aproximen las determinaciones cuantitativas a la realidad inmobiliaria del momento con objeto de asegurar el desarrollo de la actuación.
- Estructurar el Sector de modo que sirva como una zona de expansión urbana de primera vivienda con calidad residencial de espacios libres y privados.
- Obtener un parcelario resultante de tamaño medio y forma regular que facilite su posterior edificación con tipologías regulares, donde predomine la parcela destinada a zonas verdes privadas.

3.2. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Durante el desarrollo de las negociaciones con los Servicios Técnicos Municipales, se han estudiado distintas alternativas de ordenación, todas ellas sobre la base de lo que se establece en la Modificación Puntual nº 24, habiéndose considerado la que desarrolla el presente documento como la que mejor enlaza con los desarrollos previstos en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana y en cumplimiento de todas las consideraciones vertidas por la Consejería de Obras

Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en las distintas fases en las que se ha ido gestando dicha innovación de planeamiento.

3.3. ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Se ha diseñado una ordenación estructura por un viario longitudinal N-S y cuatro viarios transversales E-O que dividen el sector en un total de 7 manzanas diferenciadas de las cuales tres tienen un uso residencial, tres un uso residencial con zona verde y una de las manzanas se dedica exclusivamente a equipamiento y zona verde.

Alrededor de la propuesta se establece un viario envolvente que garantiza la continuidad urbana de los terrenos colindantes dotando al Sector de un plus de mejora ya que no se propone ninguna parcela en lienzo medianero y se garantiza que todas las parcelas tengan una accesibilidad óptima en todo su perímetro incluyendo las parcelas destinadas a equipamientos.

Los trazados y secciones del viario se han consensuado con los técnicos municipales y se aportan en la documentación gráfica anexa.

El sistema planteado garantiza la viabilidad del desarrollo de las manzanas de forma equilibrada tanto por su tamaño como por la edificabilidad planteada y las tipologías a desarrollar en cada una de ellas.

En cuanto al reparto de las tipologías edificatorias estas se han tenido en cuenta según la distribución de los espacios destinados a equipamientos y zonas verdes, estableciendo la tipología colectiva en manzanas únicas con gran proximidad a las parcelas de equipamiento y en las más próximas a la zona de actividades económicas (zona A de la Modificación Puntual) predominan las tipologías de unifamiliar aislada y pareada.

La parcela de equipamiento se ha optado por integrarla en una gran superficie de manera que su uso y transformación adquieren un plus de flexibilidad y evitando la fragmentación del mismo cuyos resultados finales y por nuestra experiencia nunca han sido los óptimos si se opta por fragmentarla.

Dentro de cada manzana se propone el trazado de un viario privado que garantiza el acceso a las tipologías planteadas de forma que el viario estructurante pueda ser utilizado como tal sin la existencia de numerosos vados futuros que plantean innumerables problemas de movilidad urbana, solo utilizándose para casos de unifamiliares aisladas o frentes superiores a 10 m y que garantiza la no pérdida consiguiente de plazas de aparcamiento público tan necesarias en nuestros planteamientos y desarrollos urbanísticos.

3.3.2. ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURA URBANA.

La estructura urbana podría sintetizarse en el siguiente esquema:

- Creación de un viario que divide el Sector en 7 grandes manzanas, con un eje longitudinal, tres transversales y una envolvente.
- La manzana que estructura la propuesta se destina a equipamiento y zona verde agrupando en ella la totalidad del equipamiento buscando la mayor flexibilidad posible.
- El uso de las manzanas restantes es residencial y tres de ellas garantizan la continuidad del espacio libre planteado en unión con otras zonas existentes de la ciudad y en previsión de continuidad de crecimientos futuros.

3.3.3. RED VIARIA.

La red viaria se estructura en torno a un eje longitudinal en concordancia con la zona de actividades económicas a consensuar y tres ejes transversales que garantizan la continuidad del desarrollo urbano propuesto e intentando resolver las siguientes cuestiones:

- Acceso al sector compatible con la división poligonal.
- Acceso a las viviendas.
- Red adecuada al tipo de ordenación diseñado.
- Ubicación de aparcamientos en el viario de forma que sea suficiente para la dotación del Sector o incluso superior como es el caso que nos ocupa (ver planos).

El resultado es un viario fuertemente condicionado por el viario general existente en tres vértices fundamentales:

- Eje longitudinal en conexión a la Avenida Reina Sofía (antigua N-IV).
- El Este que conecta con la calle Lebrija potenciándola.
- El perimetral que garantiza el desarrollo del sector sin condicionar el desarrollo de sectores posteriores con criterio de sostenibilidad utilizando secciones de futuras calles de 24 m.

En cuanto a aparcamientos, resultan 804 plazas anexas a la red de las cuales 16 serían adaptadas al Decreto 72/92. Independientemente de estas se proyectan en la adecuación del trazado de la carretera de Lebrija un total de 115 plazas (3 adaptadas al Decreto 72/92) y sin computar las existentes dentro de cada manzana que garantizan más de 2 plazas por cada vivienda en previsión de la demanda que la ciudad sin duda poseerá y cuya experiencia nos da la razón cada día en dejar dicha previsión.

3.3.4. INFRAESTRUCTURAS.

3.3.4.1. RED DE ALCANTARILLADO.

Se ha previsto un sistema separativo de aguas pluviales y fecales en acorde con la normativa de AJEMSA vigente.

Las fecales verterán a la red municipal existente en los puntos del informe facilitado por AJEMSA que se adjunta al presente documento.

La red de pluviales se deja en vertido a cauce cercano según el informe facilitado por AJEMSA.

3.3.4.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

El Sector de nueva ejecución se conectará a la red municipal que se encuentra por la carretera de Lebrija y el proveniente del desarrollo de la red presurizada del Sector 14 colindante tal y como recoge el informe facilitado por AJEMSA que se adjunta al presente documento.

3.3.4.3. RED ELÉCTRICA.

Debido a la existencia de un convenio eléctrico de nueva ejecución para los terrenos a urbanizar se conectará a dicha red, que se realizará enterrada con las indicaciones de la Compañía Suministradora, y con los centros de transformación necesarios según las previsiones establecidas.

Se aporta solicitud de enganche e informes de compañía solicitado del que se está en espera de recibir contestación así como de los datos facilitados para la elaboración del convenio planteado a los distintos suelos pendientes de desarrollo.

3.3.4.4. TELEFONÍA

La red de telefonía se encuentra ejecutada en la proximidad de los terrenos objeto del Plan Parcial. Se han establecido contactos con la Compañía Telefónica para los puntos de acometida, y disposición de la red telefónica.

Se ha solicitado el informe perceptivo del que se esta en espera de recibir información.

3.4. RESULTADO DE LA ORDENACIÓN. APROVECHAMIENTOS Y DENSIDADES.

En el cuadro resumen de las características del Plan Parcial se expresan con detalle los parámetros urbanísticos de cada parcela resultante, no obstante, recogeremos a continuación las características globales:

N/R. 0606 - PLAN PARCIAL MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 24 P.G.O.U. DE JEREZ DE LA FRONTERA

CUADRO DE SUPERFICIES. ORDENACIÓN								
MANZANA N°	USO	SUPERFICIE DE MANZANA	SUELO NETO RESIDENCIAL	VIARIO PRIVADO	ALTURA MÁX.	EDIFICABILIDAD	N° VIVIENDAS MÁXIMO	EDIF. VPO
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA/HILERA Y AISLADA	17.178,56 m2	14.626,56	2.552	II	4.580m2	28	
2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA/HILERA Y AISLADA	23.314,03 m2	20.040,03	3.274	II	8.365 m2	60	
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA/HILERA Y AISLADA	39.738,95 m2	33.731,95	6.007	II	12.996,10 m2	95	
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA/HILERA Y AISLADA	34.639,57 m2	29.619,57	5.020	II	11.220 m2	80	
5	5.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA/HILERA Y AISLADA	23.832,90 m2	19.360,90	4.472	II	7.432,22 m2	47	
	5.2 RESIDENCIAL BLOQUE VERTICAL COMPATIBLE COMERCIAL PLANTA BAJA	5.145,36 m2	5.145,36	-	VI	5.698,03 m2	51	
6	V.P.O. RESIDENCIAL BLOQUE VERTICAL COMPATIBLE COMERCIAL PLANTA BAJA	10.661,19 m2	10.661,19	-	VI	24.030,84 m2	239	21.553,44
DEP	EQUIPAMIENTO/DEPORTIVO	4.459,33 m2				-		
EDU	EQUIPAMIENTO/EDUCACIONAL	8.916,66 m2				-		
COM	EQUIPAMIENTO/COMERCIAL	1.486,44 m2				1.486,44 m2		
SIPS	EQUIPAMIENTO/S.I.P.S.	1.335,74 m2				2.972,88 m2		
ZV	ZONA VERDE	25.198,03 m2				-		
V	VIARIO PÚBLICO	51.831,86 m2				-		
TOTAL ...		247.740,62 m2	133.185,56	21.325		74.322,19 m2	600	

ZONA B

SUELO NETO RESIDENCIAL	133.185,56 m2
VIARIO PRIVADO	21.325 m2
ZONA VERDE PÚBLICA	25.198,03 m2
EQUIPAMIENTO DOC.	8.918,66 m2
EQUIPAMIENTO DEP.	4.459,33 m2
EQUIPAMIENTO COM.	1.486,44 m2 (construidos) 1.486,44 m2 (construidos)
EQUIPAMIENTO SOCIAL	2.972,88 m2 (construidos) 1.335,74 m2 (construidos)
VIARIO	51.831,86 m2
TOTAL ZONA B	247.740,62 m2

4. CÁLCULOS.

Aprovechamiento real:

En la Modificación Puntual nº 24 se recoge una edificabilidad de 0,3 m²/m² y un aprovechamiento tipo de 0,3 UA/m² que corresponde a una edificabilidad total de 74.322,18 m² y un aprovechamiento total de 74.322,18 UA.

Edificabilidad bruta :

Usos:

En el Plan Parcial se establecen los siguientes usos pormenorizados:

RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR / HILERA / PAREADO / Y AISLADO COLECTIVA BLOQUE VERTICAL
TERCIARIO	COMERCIAL
	HOTELERO
	OFICINAS
EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO
	SANITARIO
	SOCIO-CULTURAL
	ASISTENCIAL
	DEPORTIVO
	RELIGIOSO
	SERVICIOS PÚBLICOS
ESPACIOS LIBRES	ZONAS VERDES
INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	APARCAMIENTO

N° máximo de viviendas:

600 viviendas.

Edificabilidades:

Los techos edificables según usos establecidos son:

- Unifamiliar aislada, pareada y en hilera:

60% 44.593 m²

- Colectiva en bloque vertical

40% 29.728,87 m² (el 50% de las plantas bajas de la vivienda colectiva se destinara a uso comercial (2.477,39 m²).

El 30% del aprovechamiento residencial 21.553,44 m² se destinará a VPO u otros regímenes de protección pública.

Cumplimiento del ANEXO del Reglamento de Planeamiento:

En suelo Residencial se preverán como mínimo los siguientes tipos de dotación:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros equipamiento deportivo, comercial y educacional.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

De acuerdo con el cuadro del ARTÍCULO 10 del Reglamento de Planeamiento, estaríamos a lo dispuesto en una UNIDAD INTEGRADA, al ser el número de viviendas 600 unidades.

Por tanto las superficies mínimas de las dotaciones serán las siguientes:

- Sistema local de espacios libres de dominio y uso público:

Jardines:	15 m ² suelo/vivienda x 600 =	9.000 m ²
Áreas de juego:	6 m ² suelo/viviendas X 600 =	3.600 m ²
	TOTAL	12.600 m ²

Sin embargo según el artículo 17.2 a) de la L.O.U.A. la superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada.

Superficie $247.740,62 \text{ m}^2 \times 0,1 = 24.774,06 \text{ m}^2$

Previsto en Plan Parcial 25.198,03 m²

(NOTA: al existir 423,97 m² de más en relación al mínimo exigido por la norma este espacio podrá destinarse a la ubicación de Centro de Transformación de forma que la distribución eléctrica sea homogénea en relación a las pérdidas de cargas ya que la implantación de un centro de transformación supone una minoración de 30 m² de suelo, siempre y cuando sea justificado dicha ubicación en el proyecto de urbanización correspondiente).

- Centros Docentes:

Según R.D. 12 m² por vivienda: $12 \times 600 = 7.200 \text{ m}^2$

Criterio Consejería: $74.322,19 \text{ m}^2 \text{ edificables} / 100 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m}^2 = 8.918,66 \text{ m}^2$

Previsto en Plan Parcial: 8.918,66 m² suelo

- Equipamiento Deportivo:

Según art. 10 R.D.: 6 m²/vivienda: $600 \text{ m}^2 \times 6 \text{ m}^2/\text{viv.} = 3.600 \text{ m}^2$

Según Criterio Consejería: $74.322,19 \text{ m}^2 \text{ edificables} / 100 \text{ m}^2 \times 6 \text{ m}^2/\text{viv.} = 4.459,33 \text{ m}^2 \text{ suelo}$

Previsto en Plan Parcial: 4.459,33 m²

- Equipamiento Comercial

Según art. 10.R.D.: 2 m²/construido x vivienda = $2 \text{ m}^2 \times 600 \text{ viv.} = 1.200 \text{ m}^2 \text{ construido}$

Según Criterio Consejería: $74.322,19 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \times 2 \text{ m}^2 = 1.486,44 \text{ m}^2 \text{ construido}$

Previsto en Plan Parcial: 1.486,44 m² construido sobre una parcela de 1.486,44 m²

- Equipamiento Social (sanitario, administrativo...):

Según art. 10 R.D.: 4 m²/construido por vivienda: $4 \text{ m}^2 \times 600 \text{ viv.} = 2.400 \text{ m}^2 \text{ construido}$

Según Criterio Consejería: $74.322,19 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 / \times 4 \text{ m}^2 = 2.972,88 \text{ m}^2 \text{ construido}$

Previsto en Plan Parcial: 2.972,88 m² construido sobre una parcela de 1.335,74 m²

- Plazas de aparcamiento

Según art. 10 R.D.: 1 plaza por cada 100 m² de edificación

Edificabilidad Residencial: 74.322,19 m² / 100 m² = 743,22 plazas

Edificabilidad S.I.P.S.: 2.972,88 m²/100 m² = 29,72 plazas

Edificabilidad Comercial: 1.486,44 m²/100 m² = 14,86 plazas

787,8 plazas

En el trazado viario del Plan Parcial se establecen un total de 806 plazas de aparcamiento de las cuales 16 se encuentran adaptadas al Decreto 72/92.

En viario anexo en carretera de Lebrija se proyectan un total de 115 plazas de las cuales 3 se encuentran adaptadas al Decreto 72/92.

PREVISIÓN DE RESERVA DE ESPACIOS LIBRES

En acorde con los criterios planteados según en artículo 10. A. c) C.1 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre se ha previsto un incremento de la reserva de sistemas generales de áreas libres con una superficie de 8.100 m² en acorde a establecer 5 m² de incremento por cada habitante según el ratio establecido para el incremento de 600 viviendas y una densidad de 2,7 habitantes por vivienda.

600 viviendas x 2,7 Hab/viv. = 1.620 habitantes

1.620 habitantes x 5 m² zv/habitante: 8.100 m²

Estos metros de sistema general se ubican en la zona de actuales jardines consolidados con frente a la N-IV y en la zona A, sector 10 CR-2 en la que se dividió urbanísticamente el complejo tal y como se aporta en la documentación gráfica, consiguiendo de esta manera una inmejorable ubicación de esta reserva y en continuidad con propuestas contiguas de tal manera que el frente continuo de espacios libres públicos a la Avenida Reina Sofía (antigua N-IV) quede garantizado.

Jerez, Diciembre de 2008

LOS ARQUITECTOS

Fco. Javier Pérez de Eulate Pérez-Flor
Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas

PLAN PARCIAL
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24
DEL P.G.O.U. DE
JEREZ DE LA FRONTERA (CÁIDZ)
ORDENANZAS

ÍNDICE

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.....	4
I.1. PREÁMBULO.....	4
I.1.1. OBJETIVOS DE LAS ORDENANZAS.....	4
I.1.2. INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS.....	4
I.2. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	4
I.2.1. FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS.....	4
I.2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	5
I.2.3. CONTENIDO DEL PLAN.....	5
I.2.4. TERMINOLOGÍA.....	6
I.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	6
I.3.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO CON EXPRESIÓN DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS..	6
I.3.2. TIPOS DE SUELO EN FUNCIÓN DE SU USO Y SU EDIFICACIÓN.....	7
I.3.3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	7
I.4. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	9
I.4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN PARA SU EJECUCIÓN..	9
I.4.1.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	9
I.4.1.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	9
I.4.2. CESIONES.....	9
I.4.3. ACCIONES EN SUELO URBANIZ. MIXTO.....	10
I.4.3.1. APROVECHAMIENTO TIPO.....	10
I.4.3.2. PLAZOS.....	10
I.4.3.3. ENTIDADES DE CONSERVACIÓN.....	10
TITULO II: NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	11
II.1. GENERALIDADES.....	11
II.2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	13
II.2.1. VIALES	13
II.2.2. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.....	15
II.2.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.....	15
II.2.4. RED DE RIEGOS.....	15
II.2.5. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.....	16
II.2.6. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	18
II.2.7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	18
II.2.8. RED DE TELEFONÍA.....	22
II.2.9. AJARDINAMIENTO.....	22

TITULO III. REGIMEN GENERAL DE USO Y EDIFICACIONES.....	23
III.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	23
III.1.1. USOS GLOBALES.....	23
III.1.2. USOS PORMENORIZADOS.....	23
III.1.3. SISTEMAS LOCALES.....	24
III.1.4. PROCEDENCIA DE IMPLANTACION DE USOS....	24
III.1.5. MODIFICACIONES DE USO.....	24
III.2. NORMAS PARTICULARES DE USO.....	24
III.2.1. USO RESIDENCIAL.....	24
III.2.1.1. Uso de Vivienda.....	25
III.2.1.2. Uso de Vivienda Unifamiliar Agrupada.....	25
III.2.1.3. Uso de Vivienda Colectiva Bloque Vertical ..	26
III.2.2. USO TERCIARIO.....	27
III.2.2.1. Uso de comercio.....	27
III.2.2.2. Uso de Equipamiento Público.....	29
III.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	29
III.3.1. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.....	29
III.3.2. DISTANCIA A LINDEROS.....	29
III.3.3. CONDICIONES VARIAS.....	29
III.4. CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR.....	30
III.4.1. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.....	30
III.4.2. PLAZOS DE EDIFICACIÓN.....	30
 TITULO IV: ORDENANZAS O NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.....	 31
ORDENANZA 1ª EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA COMPACTA	31
ORDENANZA 2ª EDIFICACIÓN COLECTIVA BLOQUE VERTICAL	33
ORDENANZA 3ª USO VIARIO PRIVADO	36
ORDENANZA 4ª EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	37

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

I.1. PREÁMBULO.

I.1.1. OBJETIVOS DE LAS ORDENANZAS.

El objetivo de las presentes Ordenanzas es el establecimiento de la normativa urbanística que regule el tipo de implantación que se pretende, en base a los objetivos establecidos para la redacción del Plan Parcial y con los criterios enunciados en la Memoria del mismo y que permitan la ejecución de la ordenación de los usos y de la edificación proyectados en el Plan.

I.1.2. INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS.

La intención de las presentes ordenanzas es conseguir la normativa clara y capaz de regular los deseos de los posibles usuarios del suelo y de la edificación contenidos en el ámbito del Sector 10.CR.1 Croft.

Para ello y con las directrices del P.G.O.U. se ha diseñado un documento normativo que dentro de la rigidez formal de la ordenación, procure cierta flexibilidad en su aplicación al proyecto de obras.

Se intenta que los grupos de ordenanzas (residenciales y equipamiento), contengan parámetros de uso y edificación capaces de asumir las desviaciones temporales de los deseos y formas de uso del medio urbano y de sus construcciones.

Se ha intentado definir el mayor número de parámetros posibles comunes a todas las ordenanzas englobándolos en unas condiciones generales, dejando para las particulares el menor número posible de ellos.

I.2. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

I.2.1. FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS.

Las presentes ordenanzas tienen base en su exigencia establecida en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo y en los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento. Su composición y contenido se atiene a lo dispuesto en el citado artículo 61.

Las disposiciones relativas a los usos y a las edificaciones han intentado en todo momento aproximarse en lo posible a las establecidas en el P.G.O.U. de Jerez, pero adaptándose a los requerimientos derivados de las características propias del sector en función del tipo de iniciativa y del resultado pretendido.

I.2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el del sector 10.CR.1 Croft, delimitado en la Modificación Puntual nº 24 e indicado en todos los planos del presente Plan Parcial. Los límites del sector son los indicativos en el apartado 2.2. de la memoria y el señalado en los planos de ordenación.

I.2.3. CONTENIDO DEL PLAN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, el Plan consta de los siguientes documentos:

1. Memoria.
2. Ordenanzas.
3. Plan de Etapas.
4. Estudio Económico Financiero.
5. Planos de Información.
6. Planos de Ordenación.

La Memoria y los planos de información urbanística tienen carácter informativo.

El resto de los documentos tienen carácter normativo.

La Memoria justifica la formulación del Plan Parcial, analiza las conclusiones de la información y establece los criterios y objetivos del planeamiento y describe y justifica la ordenación propuesta. Sirve para discernir sobre los conflictos entre los otros documentos.

Las Ordenanzas constituyen el documento normativo del Plan. Prevalece sobre los otros documentos para todo lo que en él se regula sobre desarrollo y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en él se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. vigente o en las disposiciones legales del Estado o de la Junta de Andalucía.

El Plan de Etapas y el Estudio Económico Financiero expresan las previsiones temporales y económicas para la ejecución del Plan y tienen carácter preceptivo.

Los Planos de Ordenación establecen gráficamente la ordenación del territorio y los ámbitos de aplicación de cada ordenanza, así como los esquemas de las redes de infraestructura y el Plan de Etapas. Tienen carácter preceptivo.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía a los planos sobre el texto.

I.2.4. TERMINOLOGÍA.

Dado que el P.G.O.U. que se desarrolla contiene definiciones sobre parcelas, ocupación de la misma, posición de la edificación, aprovechamiento, etc., se adoptarán las mismas para el Plan Parcial, para cualquier definición de la terminología urbanística empleada en este documento.

I.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

I.3.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO CON EXPRESIÓN DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS.

La calificación del suelo del sector que se ordena responde a las necesidades surgidas de la implantación residencial que por su ubicación y debido a la intención de crear una zona de estructura reticular, ha dado lugar a 7 manzanas con distinta normativa de aplicación.

La zona residencial predominante es la de vivienda unifamiliar en sus tres modalidades aislada, pareada o en hilera con acceso desde vial público ó privado y la vivienda colectiva en bloque vertical.

La normativa de la zona de equipamiento es flexible para adaptarse a los distintos requerimientos que puedan surgir.

Las ordenanzas del suelo libre de uso público responden a las necesidades a realizar sobre él.

El viario presenta dos tipos de tráfico: peatonal y rodado. Se dispone una red de aparcamientos en el viario estructurante y acerados con dimensiones y secciones de viario en acorde a la normativa vigente.

Los tipos comentados originan las siguientes zonas de ordenanza:

RESIDENCIAL:

1. UNIFAMILIAR AISLADA
2. UNIFAMILIAR PAREADA
3. UNIFAMILIAR EN HILERA
4. COLECTIVA BLOQUE VERTICAL

TERCIARIO:

5. COMERCIAL.

EQUIPAMIENTO:

6. EQUIPAMIENTO.

I.3.2. TIPOS DE SUELO EN FUNCIÓN DE SU USO Y SU EDIFICACIÓN.

1. Suelo edificable.

Es el comprendido dentro de las alineaciones con los retranqueos correspondientes establecidos por las ordenanzas y planos de ordenación.

2. Suelo no edificable.

Es el que queda sin edificar una vez agotada la superficie máxima edificable permitida por la ordenanza para cada parcela, manzana o zona.

3. Suelo no edificable de uso público.

Es el exterior a las manzanas de uso privativo definidas por el Plan Parcial. Está constituido por el viario y el suelo libre de uso público (zonas verdes).

4. Suelo no edificable de uso publico restringido.

Es aquel que queda entre la alineación exterior de manzana en la zona de equipamiento.

5. Suelo no edificable de uso privado.

Es el suelo no edificable destinado a actividades al aire libre de uso exclusivo de los usuarios de la edificación correspondiente a la respectiva parcela, tales como viario privado y zonas libres mancomunadas.

I.3.3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Para desarrollar el Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, existen los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación detallada.

Se podrán formular Estudios de Detalle de acuerdo con lo establecido en el artículo 91 de la Ley y 65 del Reglamento de Planeamiento, para el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, con las siguientes condiciones:

- Tendrán como ámbito mínimo una manzana del Plan Parcial.
- No alterarán el aprovechamiento que corresponde a los terrenos objeto del estudio, en todo caso si podrán disminuir el número de viviendas y repartir la edificabilidad parcial y la total, siempre y cuando se estudien de manera completa.
- No podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle se redactarán además cuando el Ayuntamiento lo considere necesario.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento con las especificaciones que se señalan a continuación:

- Conveniencia y justificación de la redacción.
- Descripción de la solución propuesta.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones de volumen establecidas en el Plan.
- Demostración de la inexistencia de perjuicios sobre los colindantes.
- Cuadro de características cuantitativas que compare la propuesta con la solución primitiva.

En caso de existir un reparto de 2 o más lotes a distintos propietarios en la Manzana 6 será obligatorio la realización de un estudio de detalle que garantice la distribución volumétrica en acorde a las edificabilidades repartidas, evitando medianeras vistas o encuentros entre bloques de distinta anchura.

En las manzanas de uso residencial preferentemente unifamiliar nº 1, 2, 3, 4 y 5 y dada las condiciones especiales en el mercado actual se podrán redactar estudios de detalle de manera que puedan ser modificadas el número de viviendas y edificabilidades (sin superar el máximo previsto en el Plan Parcial) siempre y cuando dicho estudio de detalle abarque la totalidad de las manzanas edificables buscando en todo momento la mayor flexibilidad posible al producto inmobiliario

2. Instrumentos de Gestión.

Debido a que el promotor del plan parcial es el propietario del 100% de la finca se realizara proyecto de parcelación con indicación de cesiones.

3. Instrumentos de Ejecución.

3.1. Proyectos de Urbanización.

Será necesaria la redacción y aprobación de un Proyecto de Urbanización del sector, que defina técnicamente las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo.

A efectos de su definición en el proyecto, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Movimiento de tierras.
- Red de alcantarillado.
- Distribución de agua, red de riego e hidrantes.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.

- Jardinería.
- Mobiliario urbano.
- Señalización viaria.
- Obras complementarias (cerramientos, muros de contención y varios).

Deberá contener además un plan de obras en el que se fijen los plazos de ejecución de la única fase de la que consta dicha ejecución

3.2. Proyectos de edificación.

Para llevar a cabo la construcción de edificaciones en el ámbito del Plan Parcial, será necesario la redacción del correspondiente proyecto de edificación. Dicho proyecto contendrá la documentación necesaria para comprobar el cumplimiento de las presentes ordenanzas, del P.G.O.U. y de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y cuantas disposiciones legales le sean de aplicación, además de las necesarias para poder ejecutar las obras deseadas.

3.3. Proyectos de actividades y de instalaciones.

Son necesarios para definir los elementos constitutivos de la actividad o instalación que se pretenda implantar. Deben contener la documentación justificativa del cumplimiento de toda la normativa que le afecta, especialmente, las medidas correctoras adoptadas para evitar las molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad con que esté calificada la actividad.

I.4. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.

I.4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN PARA SU EJECUCIÓN.

I.4.1.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La totalidad del Sector consta de una sola Unidad de Ejecución.

I.4.1.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Al ser el promotor del Plan Parcial el propietario de toda la finca se solicitará la innecesariabilidad de la junta de compensación.

I.4.2. CESIONES.

Serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, los suelos correspondientes a:

- Red viaria y aparcamientos públicos.
- Suelo libre de uso público (zonas verdes).
- Suelo destinado a equipamiento.

- Obras de urbanización situadas en los suelos anteriores y áreas efectivas.
- Suelo edificable en la proporción del 10% del aprovechamiento lucrativo total.

La cesión de obras de urbanización se hará al finalizar la única etapa del plan parcial.

I.4.3. ACCIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

I.4.3.1. APROVECHAMIENTO TIPO.

El aprovechamiento medio establecido por la Modificación Puntual nº 24 para el sector es de 0,3 UA/m².

Para la asignación de los coeficientes de uso y tipología se han tomado los coeficientes de homogeneización previstos en el P.G.O.U. según las diferentes tipologías edificatorias y que fueron aportadas a los servicios técnicos municipales.

Al tratarse de un único sector y por media ponderada el coeficiente global puede establecerse en "1" según las tipologías implantadas en la ordenación que se presenta en esta Plan Parcial.

I.4.3.2. PLAZOS.

La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo dentro del plazo previsto en el Plan de Etapas.

I.4.3.3. ENTIDADES DE CONSERVACIÓN.

El promotor será el encargado del mantenimiento de las obras de urbanización mientras que no estén terminadas. En ese momento, se hará entrega de ellas al Ayuntamiento.

TITULO II: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

II.1. GENERALIDADES.

Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 114, 115 y 116 del P.G.O.U. vigente.

Art. 114 Proyectos de urbanización y de Obras Ordinarias

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes parciales y Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a los Arts. 15 LS y 67 y 68 RP.
2. Los Proyectos de urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, mobiliario urbano y otras análogas.
3. Con independencia de los Proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares, sin el procedimiento del Art. 41 de la Ley de Suelo (Art. 67.3 RP).
4. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
6. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan; salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitarán conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle, según el Art. 4.19 de estas Normas.

Art. 115 Obras de urbanización

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

2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
3. La conservación de la urbanización corresponderá a la Entidad urbanística Colaboradora en las unidades de ejecución a desarrollarse, a instancia de los propietarios interesados.

Art. 116 Documentación del Proyecto de urbanización o de Obras

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

a) Memoria:

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

b) Anejos:

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

c) Planos:

- Situación; - Estado actual y límite actuación; - Planta PGOU de referencia; - Planta general; - Plante replanteo y situación de perfiles; - Perfiles longitudinales; - Planta saneamiento; - Perfiles saneamiento; - Detalles saneamiento; - Planta abastecimiento; - Detalles abastecimiento; - Planta canalizaciones telefónicas; - Detalles canalizaciones telefónicas; - Planta canalizaciones eléctricas; - Detalles canalizaciones eléctricas; - Instalación alumbrado público; - Detalles alumbrado.

d) Pliego de Condiciones:

Servirá de referencia el establecido por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

- e) Presupuesto:
- Cuadro de precios n° 1; - mediciones desglosadas por calles o manzanas; - Presupuesto general.
2. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que la Gerencia Municipal de Urbanismo juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
3. En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente como mínimo al 115 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas, además del ago de las tasas municipales de obras correspondientes. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:
- a) En metálico.
 - b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
 - c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
 - d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
 - e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares, con la finalidad prevista en el Art. 114.3 de las presentes Normas, comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 1º de este artículo y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias.
5. Para aplicación de los criterios y determinaciones de diseño de los Proyectos de urbanización y de Obras Ordinarias que se ejecuten en el ámbito del Suelo urbano actual, se tendrán en cuenta los contenidos en el Art. 104 de las presentes Normas sobre diseño del viario.

II.2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

II.2.1. VIALES

El proyecto y construcción de las zonas de calzada reservada a la circulación de vehículos se ejecutará de acuerdo con lo indicado en la Instrucción de Carreteras

del Ministerio de Fomento para tráfico tipo T-1 ó la vigente en caso de sustitución de ésta.

Los materiales a emplear y las condiciones de ejecución serán las definidas en el Pliego General de Condiciones PG-3 ó, en caso de sustitución del mismo, del vigente en cada momento en la normativa española.

La construcción de dicho firme será completa desde la iniciación ya que precisamente en los períodos de construcción es cuando se da una de las mayores frecuencias de tráfico pesado.

En las zonas dedicadas a aparcamientos de vehículos el firme a emplear será el correspondiente a arcenes de la citada Instrucción, pero la capa de rodadura será igual a la empleada en la calzada para resistir las tracciones de arranque y frenada de los vehículos.

El ancho de los carriles de circulación de vehículos viene dado por los estándares de diseño de viales, pactados con los servicios técnicos municipales como queda recibido en el Plano nº 8 Red Viaria.

El ancho de las bandas de aparcamientos se hará de 2 m. si el aparcamiento es en línea y de 5 m. si el aparcamiento es en batería.

Los comienzos y finales de aparcamientos en cada tramo de calzada deberán estar protegidos por bordillos.

En la unión de aparcamiento o calzada con aceras peatonales se dispondrán bordillos de tipo no montable.

Los viales estarán peraltados hacia los bordes para facilitar la esorrentía del agua de lluvia.

La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales se ejecutará de acuerdo con las recomendaciones al efecto de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento

En todas las zonas de intersección de calles, plazas o puntos singulares será necesario ejecutar el estudio de las curvas de nivel de la superficie final en función de los perfiles longitudinales y los peraltados adoptados.

De este estudio se deducirá la necesidad de colocación de arquetas y sumideros en todos los puntos bajos para evitar la formación de charcos permanentes.

En todos los puntos bajos del perfil longitudinal se efectuará el mismo estudio definido anteriormente.

La definición geométrica de los bordes de calzadas e isletas cumplirá las recomendaciones de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para el Proyecto de Intersecciones en zonas urbanas.

No se permitirá la ubicación de arquetas y tapas de registro en las zonas de calzadas reservadas a la circulación de vehículos.

En los accesos a garajes de vehículos se ejecutarán vados de acuerdo con el diseño contenido en la Ordenanza de Circulación, cumpliéndose las disposiciones de la misma y como se recoge en la documentación gráfica.

a.2. Sendas peatonales.

Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una dimensión mínima de 1'50 m. las secundarias, y 3 m. las principales. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse de forma que por ellas puedan disponerse con preferencia las canalizaciones de los servicios

II.2.2. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.

Será de obligado cumplimiento la Ordenanza de Circulación vigente en el Ayuntamiento en el momento de redacción del proyecto de urbanización correspondiente.

II.2.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de la red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras de captación, conducciones troncales, grandes depósitos urbanos y estaciones de tratamiento que puedan integrarse en algún proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que determine el servicio municipal de Aguas.

Las condiciones que deben cumplir las redes para abastecimiento y distribución de agua potable en las viviendas y locales son como mínimo:

- Áreas de vivienda e industria: 300 lt/hab./dia.
- Áreas de comercio y oficinas: 70 lt/hab./día.

Las conexiones con la red principal serán en los puntos definidos en el informe facilitado por AJEMSA con las dimensiones geometría así mismo indicadas.

En el abastecimiento de agua deberán cumplirse las normas contenidas en el Reglamento del Servicio de Aguas de AJEMSA.

Los materiales a emplear en toda la red deberán estar homologados y aprobados por el Servicio, sin cuyo requisito previo no será aprobado el Proyecto de urbanización correspondiente.

II.2.4. RED DE RIEGO.

En las zonas de parques, jardines y espacios libres se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 10 m³ por Ha. La localización de las bocas de riego será tal que sus áreas funcionales, medidas de acuerdo con la presión de la red, cubran el espacio a servir.

Se utilizarán los hidrantes que determina la normativa municipal en acorde al CTE-DB.SI.

II.2.5. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

La evacuación de aguas pluviales y residuales se efectuará siempre por el sistema separativo.

La red tendrá unas secciones mínimas de 0'40 m. de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas y 0'60 m. en los cruces de calzadas o zonas de difícil accesibilidad.

Las velocidades oscilarán entre 3 m/seg. para tubería de hormigón y 6 m/seg. para tuberías de PVC.

La pendiente mínima para evitar sedimentaciones será del 1 % y en todo caso, la que proceda sobre la mínima para que la velocidad de cálculo no descienda de 0'5 m/seg.

En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0'60 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros. Así mismo, se situarán pozos de registro en todas las uniones de conductos, cambio de dirección y de pendientes.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Para los caudales de agua de lluvia se seguirán las recomendaciones de la Instrucción de Carreteras en su apartado de drenaje superficial, utilizándose un valor de precipitación media anual no inferior a 600 mm.

Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0'25 m. y desaguarán en pozos de registro de la red de colectores.

Las conducciones y otros elementos del abastecimiento se situarán, siempre que sea posible, en viales y espacios libres que no hayan de soportar de forma regular tráfico rodado (aceras, calles peatonales, zonas ajardinadas, etc...).

Todas las vías generales de tránsito rodado que se construyan deberán estar dotadas, de forma previa, de las alcantarillas o colectores correspondientes de dimensiones acordes con lo anteriormente expuesto.

Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de las calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

Las aguas residuales verterán a los colectores de la red principal para su posterior tratamiento en la depuradora municipal.

Todas las conducciones serán subterráneas y su red deberá diseñarse de modo que viertan en los puntos previstos en los informes de AJEMSA.

Serán de aplicación obligatoria las Normas de Vertido contenidas en el Reglamento del Servicio de Aguas y Ordenanza de Vertidos, o los Reglamentos que en su día pudieran sustituir a éste en su aplicación.

Queda totalmente prohibido verter, o permitir que se viertan, directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de Saneamiento:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulte el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de Saneamiento.
- Dificultades y perturbaciones en la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de Aguas Residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depuradora previstos.

- Contaminación de los colectores diferenciados de pluviales o de los cauces a que éstos vierten.

Se tendrá en cuenta la limitación general específica relativa a:

Ausencia de vertidos periódicos o esporádicos cuya concentración, caudal horario o cantidad horaria de polucionantes, exceda durante cualquier período mayor de 15 minutos, y en más de 5 veces, el valor promedio en 24 horas, de la concentración, caudal horario o cantidad horaria de polucionantes, y que pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento de las aguas residuales.

Esta prohibición se traduce en la necesidad práctica, en la mayoría de los casos, de instalar algún tipo de pretratamiento de homogeneización, que permita controlar el desecho periódico y esporádico de baños concentrados agotados procedentes, por ejemplo, de operaciones de tratamiento de superficies metálicas, tintas, textiles, depilado de pieles, curtidos al cromo, etc.

Todos los vertidos a la red municipal de alcantarillado de aguas pluviales, deberán ajustarse en su composición y características a las exigencias impuestas por la Confederación Hidrográfica.

II.2.6. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Para la definición del suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de la compañía actualmente concesionaria del servicio, o del servicio que eventualmente pudiera sustituirlo y en todo caso con arreglo a las siguientes normas:

Los tendidos eléctricos en suelo urbano y en sistemas generales deberán discurrir por terrenos de dominio público, preferentemente bajo aceras. Al cruzar las calzadas los cables se protegerán con tubos de material rígido embebidos en macizos de hormigón.

Se prohíbe expresamente la localización de transformadores, centros o subestaciones de transformación en las vías públicas, tales elementos deberán instalarse preferentemente en recintos realizados al efecto, y en todo caso en suelo de propiedad privada o en zonas destinadas a verde público siempre y cuando se justifiquen convenientemente y la superficie no quede por debajo de la mínima legalmente establecida. En el Plan Parcial existe una diferencia de 423,97 m² que justificadamente podrán albergar centro de transformación.

Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo.

El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice la potencia para cubrir la futura demanda de energía de las tipologías establecidas.

La distribución en alta y baja tensión en suelo urbano, se efectuará mediante cable subterráneo.

El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo y los edificios destinados a vivienda, de forma preferente, según su grado de electrificación, el cual se especificará en el proyecto de forma expresa.

La carga total de un edificio destinado primordialmente a viviendas será la suma de la carga de éstas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.

II.2.7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado público deberá cumplir las normas e instrucciones vigentes para el alumbrado urbano.

El proyecto de urbanización deberá determinar las iluminaciones y uniformidades de acuerdo con el tipo de vía o ámbito que sirva, así como la situación exacta de las luminarias.

En cuanto a materiales, ejecución y normas a aplicar se seguirán las siguientes instrucciones:

Conducciones.- Subterráneas, en general, bajo tubo a una profundidad de 50 cms. a eje de tubo. Serán de una sola pieza, sin empalmes de arqueta. Diámetro 100 m/m. Todos los tubos de conducción de alumbrado irán duplicados, usándose uno para la instalación y quedando otro en reserva.

En los pasos de calzada se pondrán tres tubos (dos de reserva).

Arquetas.- Serán de 40 x 40 x 80, con cerco metálico y tapa o de fundición aprobado por el Ayuntamiento de Jerez, o de igual acabado al de la acera, disponiendo en este caso algún sistema que permita levantar la tapa con facilidad. Habrá, al menos una por farola o por cada 30 m. ó fracción.

No se permitirá en las arquetas de tuberías de agua, gas, etc. ni de otras conducciones eléctricas distintas de las de alumbrado público.

Cables.- Serán resistentes a roedores. No se permitirán empalmes en los tubos entre arquetas, ni en las farolas; se harán pues, única y exclusivamente en las arquetas al efecto.

Instalaciones.- De acuerdo al Reglamento Electro-técnico de Baja Tensión y Normas de Industria. La caída total de tensión en la línea será inferior al 3 %

Líneas de alumbrado.- Se preverán de tal forma que pueda lograrse un doble nivel de alumbrado, quedando a partir de cierta hora iluminada una sí y otra no. Para ello, si la alimentación es a 220 V entre fases se instalará exclusivamente doble circuito de tres hilos cada uno.

Si la alimentación es a 380 V entre líneas, se admitirá o bien doble circuito a 4 hilos o bien 4 hilos (3 Fases + Neutro).
También se admitirá alumbrado total a media potencia mediante reactancias de doble nivel.

Cimentaciones de báculos.- Según normas del Ayuntamiento, los báculos estarán provistos de arandelas, no se permitirán cuñas o calzos.

Las tuercas y pernos quedarán cubiertas por loseta u hormigón, enrasada a nivel de calzada. El eje vertical del báculo se situará normalmente de 0'40 a 1'10 del bordillo de la acera.

Todos los báculos quedarán perfectamente alineados.

La profundidad de empotramiento será según la siguiente tabla:

H	P
3	0'5
5	0'8
9	1'20
12	1'30
14	1'40

Siendo H la altura del báculo y P la profundidad de empotramiento.

Brazos, báculos y luminarias.- Serán de los tipos normalizados por los Servicios municipales. El saliente o vuelo del brazo o báculo será de 1, 1'5 ó 2 metros; siendo preferido el de 2 metros.

Lámparas.- Serán de sodio alta presión en todas las zonas modernas o de ampliación de la ciudad, reservándose el mercurio para las zonas monumentales o que específicamente se indiquen en el Plan, respondiendo a zonas de entorno especial.

Se podrá utilizar SBP de baja potencia en zonas de soportales, pasadizos, jardines, etc.

Cuadros generales.- Serán de tipo normalizado por los Servicios municipales. Tendrán interruptor general.

Los conductores irán identificados y los elementos y mecanismos rotulados.

Serán distintos de los de otros sistemas (riegos, bombas, etc.) y por tanto exclusivos de alumbrado.

El coseno de ϕ será superior a 0'95 y las fases irán equilibradas ($\pm 20\%$).

Tierras.- Resistencia $\leq 10 \Omega$

Podrán unirse todos los báculos entre sí, coincidiendo con la zonificación de alumbrado para lograr valores aceptables.

Conexión.- No podrá conectarse a los sistemas existentes el alumbrado nuevo hasta que la instalación no sea recibida e inspeccionada por los Servicios del Ayuntamiento. La garantía mínima será de un año a partir de la recepción provisional y los Servicios Municipales se harán cargo de la instalación a partir del momento de la recepción definitiva.

Pintura.- Tanto si el báculo es galvanizado, como si no, se dará una imprimación del tipo aprobado por los Servicios Municipales y posteriormente se pintará con los colores aprobados por los citados Servicios. No se admitirán brazos o báculos sin pintar.

Nivel de iluminación y tipos de alumbrado.- Los niveles irán en función de la anchura de la calle medida entre bordillos y se atenderá a lo indicado en las tablas anejas.

Las plazoletas con isleta central llevarán en ella alumbrado que podrá ser de brazos múltiples. Esta tabla podrá ser modificada a lo largo del tiempo de vigencia del Plan si los Servicios Municipales lo considerasen necesario por razones técnicas, por lo que deberá consultarse en cada caso.

Tabla I. Alumbrado de carreteras:

Disposición	Tipo de vía	Ancho aprox.	Iluminancia media (É)	Uniformidad E.mín/E.máx
Central	Autopista y autovía	23 m.	30	0'33
Pareada	Doble vía	15 m.	20	0'33
Tresbolillo	Local	12 m	18	0'30
Tresbolillo o Unilateral (con aparc)	Local	5 a 11 m	12	0'33
Unilateral	Otras vías	-	> 2	0'20

Interdistancia máxima 60 mts.

Tabla II. Alumbrado de calles, parques y jardines, soportales, etc.

Disposición	B Bord-Bord	Altura	É	Uniform.	Interd. Hg	Pot. únicas SEP	adm. SAP
U-T-P	6'5 a 7'5 B/2 a 12 m. 7'5 a 9 m.		de 10-60		15 a 50	18	70 125
P-T	9 a 11,5 11'5 a 14	recomendado 2/3 B	Mx mtos. recom.		De 0'30	56	a 250 70 400
C ó C-T	Superior		40	a 0'75			
	Soportales o pasajes	-20	0'75	-			SAP ó SBP
Globo antivandálico.	Jardines	2'5 a 4	10	0'33	15 m.		SAP ó SBP

II.2.8. RED DE TELEFONÍA.

A los efectos de cálculo y en relación con el número de líneas telefónicas, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Zona aislada: 1,2 líneas/viv.
- Superficie comercial: 1 línea cada 75 m².

Para el buen trazado de la red se cumplirán las siguientes condiciones.

- Separación entre arquetas o cámaras, de 50 a 200 metros.
- Cambios de dirección con radio mayor de 30 metros.

Se emplearán canalizaciones de PVC de diámetros 63 y 110 mm recubiertos de hormigón.

Las arquetas y cámaras serán de hormigón.

Toda la instalación se ajustará a las normas de Telefónica.

II.2.9. AJARDINAMIENTO.

La pendiente máxima de las zonas libres será del 8% en sentido longitudinal y del 2% en sentido transversal.

Se preverán bancos dispuestos en zonas de estancia.

Todo arbolado dispuesto en zonas peatonales se rematará con alcorque de dimensión adecuada al porte del árbol.

TITULO III: RÉGIMEN GENERAL DE USO Y EDIFICACIONES.

III.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

III.1.1. USOS GLOBALES.

De acuerdo con lo establecido en los capítulos cuarto, quinto y sexto de las normas generales de la edificación y uso del suelo del actual P.G.O.U., en el ámbito del Plan Parcial que se redacta, se distinguirán los siguientes usos globales:

- a) Residencial.
- b) Terciario
- c) Equipamiento.
- d) Espacios Libres.

III.1.2. USOS PORMENORIZADOS.

El Plan Parcial distingue los siguientes usos pormenorizados:

RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR AISLADA / PAREADA / HILERA / COLECTIVA BLOQUE VERTICAL
TERCIARIO	COMERCIAL
	HOTELERO
	OFICINAS
EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO
	SANITARIO
	SOCIO-CULTURAL
	ASISTENCIAL
	DEPORTIVO
	RELIGIOSO
	SERVICIOS PÚBLICOS
ESPACIOS LIBRES	ZONAS VERDES
INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	APARCAMIENTO

III.1.3. SISTEMAS LOCALES.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, se han reservado en el ámbito del Plan Parcial, los siguientes sistemas locales:

- a) Sistema local viario:
Constituido por la red viaria y de aparcamientos del Plan Parcial.
- b) Sistema local de Espacios Libres:
Constituido por el conjunto de Espacios Libres definidos así en el Plan Parcial.
- c) Sistema local de Equipamientos:
Constituido por las manzanas de equipamiento reservada por el Plan Parcial.

III.1.4. PROCEDENCIA DE IMPLANTACIÓN DE USOS.

Dentro de una zona determinada, el uso según las normas particulares de aquella, podrá ser:

- a) Obligatorio: Su implantación es obligada.
- b) Permitido: La ordenación permite su implantación pero no obliga a ella.
- c) Limitado: Se permite su implantación, siempre que se cumplan determinadas condiciones que se establecen en la ordenanza.
- d) Prohibido: No se permite la implantación del uso en ningún caso.

III.1.5. MODIFICACIONES DE USO.

Para cualquier modificación de los usos nos atenderemos a lo citado en el P.G.O.U. vigente.

III.2. NORMAS PARTICULARES DE USO.

III.2.1. USO VIVIENDA.

Alojamiento: a los efectos de esta Ordenanza, se considera alojamiento toda estructura o edificio o parte de los mismos destinados a desarrollar la vida individual o familiar y privada mediante su uso independiente como tal.

Alojamiento colectivo: se entiende por tal el alojamiento en que la vida se desarrolla parcial o totalmente en forma colectiva. Por ello, la diferencia fundamental con el alojamiento antes definido es la inexistencia de independencia de uso; este vendrá siempre mediatizado -en mayor o menor medida- por la colectividad de que se trate. Sin embargo, a efectos de la calidad exigida a la edificación y al buen uso y duración de la misma, la presente Ordenanza le es enteramente aplicable.

III.2.1.1. Uso de vivienda:

Se entiende por uso de vivienda el residencial destinado preferentemente al alojamiento permanente de unidades familiares. Se entenderá justificada la permanencia cuando se habite la edificación por un plazo continuado superior a seis meses.

Las viviendas de cualquier tipo se atenderán a las siguientes condiciones:

1. Programa mínimo:

Toda vivienda contendrá al menos:

- Un dormitorio doble o dos sencillos.
- Un aseo o baño completo compuesto al menos de ducha o bañera, lavabo e inodoro.
- Estancia.
- Cocina (independiente o incorporada a la estancia).

III.2.1.2. Uso de vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera.

Se entiende por tal la manzana que admite su parcelación y edificación de baja altura, formando líneas de casas. La fachada de la línea a la vía pública o privado tendrá continuidad, dada por un retranqueo obligado de 4 m en vivienda aislada y 3 m en caso de vivienda pareada o en hilera a zonas públicas y libres a lindero privado según plano nº 6 de este Plan Parcial. El frente mínimo será de 20 m como mínimo en caso de vivienda aislada y 9 m en los casos restantes, salvo que se fije otro distinto, bien por estar ya edificada la manzana total o parcialmente, bien porque se disponga en el planeamiento correspondiente (P. Parcial o Estudio de Detalle). Las actuaciones que respondan a una ordenación aprobada se regirán por su normativa.

La altura se fija en un máximo de 2 plantas y en su caso de una tercera que puede ser como máximo de una superficie cincuenta por ciento de las anteriores, situada bajo la cubierta de las mismas, en un plano de 30º sobre la altura de la cornisa, la cual computará a todos los efectos en acorde con la edificabilidad máxima asignada en este Plan Parcial.

En el caso de dos parcelas contiguas y previo establecimiento de la servidumbre correspondiente, podrá retranquearse la edificación de la medianería en ambos lados de la misma, para formar paramentos laterales enfrentados con huecos en su caso. Las edificaciones en parcelas colindantes con áreas cuyo planeamiento

autorice a adosar su edificación al lindero trasero o lateral, podrán adosarse a dicho lindero.

Las categorías de aprovechamiento se designan con la sigla UFA / UFP / UFH y una cifra indicativa de la fracción de m² edificable por cada parcela según la manzana.

Las alineaciones y rasantes son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondientes y los Estudios de Detalle en los casos que corresponda si son modificadas. Como se trata de propietario único se ha optado por establecer una edificabilidad a cada manzana ya que se prevee el desarrollo total por manzanas de forma que el proyecto de edificación reporta las edificabilidades correspondientes según las tipologías planteadas. Las alineaciones marcadas también responden a un producto previamente desarrollado para buscar la mayor flexibilidad.

Los retranqueos y separaciones a linderos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación del plano n° 6:

UF/A_4 m a lindero público y 3 m a lindero privado.

UF/P_3 m a lindero público y según área de movimiento a lindero privado.

UF/H_3 m a lindero público y según área de movimiento a lindero privado, en caso de colindante con UF/A el retranqueo mínimo será de 3 m en todo el frente.

La parcela mínima será de 200 m² y un frente mínimo de 9,00 metros lineales a frente público o privado en caso de vivienda unifamiliar pareada o en hilera y de 500 m² y un frente mínimo de 20 m en caso de vivienda unifamiliar aislada.

La ocupación máxima en planta de la superficie de la parcela será del 70%.

Cuando existan patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas Ordenanzas si estos patios interiores estuviesen rodeados por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

Podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que cumpla las condiciones que con carácter general se establecen para los mismos y dicha ordenación haya sido objeto de un Estudio de Detalle sobre toda la parcela.

III.2.1.3. Uso de vivienda colectiva bloque vertical.

Se entiende por tal la manzana que admite su parcelación y edificación de 6 plantas como máximo, formando bloque compacto. La fachada a la vía pública o privado tendrá continuidad, según plano n° 6 de este Plan Parcial y se establece un área de movimiento donde la edificación podrá implantarse con más flexibilidad.

La altura se fija en un máximo de 6 plantas.

En el caso de dos parcelas contiguas y previo establecimiento de la servidumbre correspondiente, podrá retranquearse la edificación de la medianería en ambos lados de la misma, para formar paramentos laterales enfrentados con huecos en su caso. Las edificaciones en parcelas colindantes con áreas cuyo planeamiento autorice a adosar su edificación al lindero podrán adosarse a dicho lindero.

Las categorías de aprovechamiento se designan con la sigla CT BV una cifra indicativa de la fracción de m² edificable por cada parcela según la manzana.

Las alineaciones y rasantes son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondientes y los Estudios de Detalle en los casos que corresponda si son modificadas. Como se trata de propietario único se ha optado por establecer una edificabilidad a cada manzana ya que se prevee el desarrollo total por manzanas de forma que el proyecto de edificación reporta las edificabilidades correspondientes según las tipologías planteadas.

Los retranqueos y separaciones a linderos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

La parcela mínima será de 1.000 m² y un frente mínimo de 20,00 metros lineales a frente público o privado.

La ocupación máxima en planta de la superficie de la parcela será del 50%.

Al menos el 50% de la edificabilidad de planta baja; esto es 2.477,41 m² serán destinados entre la manzana 5 y 6 a uso comercial.

III.2.2. USO TERCIARIO.

El P.G.O.U. incluyen dentro del uso terciario las actividades del comercio y la hostelería, los servicios personales y a las empresas así como los prestados a la colectividad, en los que se integra el equipamiento comunitario.

Dentro del uso terciario genérico se distinguen las variedades de uso siguientes:

A) Comercio: Comprende todo servicio al público destinado a la compraventa o permuta y distribución de mercancías y los servicios personales. Se contemplan dos tipos: comercio local, hasta 1.000 m² construidos y comercio urbano con superficie construida superior a los 1.000 m².

B) Hostelería: Comprende aquellos servicios al público destinados al alojamiento temporal, incluyendo las residencias y actividades complementarias de las mismas. Se distinguen dos tipos: hostelería local, hasta 50 camas; y hostelería urbana de gran dimensión, con más de 50 camas.

C) Oficinas: Abarca aquellas actividades de naturaleza administrativa o burocrática de carácter público o privado, así como los despachos y estudios de profesionales.

D) Equipamiento comunitario: Corresponde a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios.

III.2.2.1. Uso de comercio

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

- La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

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

- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras, ni portales, salvo a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

- Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido éste por una escalera de ancho mínimo de un metro.

- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.

- Los locales comerciales dispondrán de servicios higiénicos de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

- En los locales comerciales que formen un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios higiénicos correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales comerciales.

- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial, de acuerdo con la normativa legal vigente para cada categoría de uso. Si el local solo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se prohíbe que los locales comerciales compartan con las viviendas la ventilación por los patinejos, que establece la normativa del uso de alojamiento. Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá cumplir las disposiciones vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos, aparatos especiales para extinción, instalación y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles de acuerdo con la legislación vigente de aplicación y de características tales que no permitan llegar al exterior vibraciones o ruidos de niveles que superen los 55 DBA.

- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, la supresión de molestias, olores, humos vibraciones, etc., al vecindario y viandantes.

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

- Así mismo, los locales en los que se emplacen actividades de la categoría (peluquerías, talleres de confección, academias, sedes sociales, despachos, estudios y similares) podrán ser tolerados por encima de la primera planta de un edificio de viviendas, siendo de aplicación en este caso la normativa relativa al uso de alojamiento contenida en estas Ordenanzas.

III.2.2.2. Uso de equipamiento público

- Deberán cumplir las disposiciones y reglamentaciones legales vigentes específicas de cada una de las categorías de usos en los relativo a condiciones de los locales y edificaciones que les den acogida.

- Los usos de equipamiento comunitario con carácter de residencia (asilos, residencias asistenciales, etc) deberán cumplir la normativa relativa al alojamiento contenida en estas Ordenanzas.

III.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

III.3.1. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas será el señalado en las Normas Particulares de cada zona. Máximo II plantas y ocupación bajo cubierta en un máximo del 50% de la planta inferior para la vivienda unifamiliar aislada pareada y en hilera y de VI plantas como máximo para la tipología colectiva bloque vertical.

III.3.2. DISTANCIA A LINDEROS.

La distancia a linderos será la establecida en el plano nº 6 de este Plan Parcial. Para la tipología colectiva bloque vertical se fija un área de movimiento en el que el proyectista podrá fijar los límites del edificio de forma libre y preferiblemente alineado a vial público. En caso de que en el resultado de la parcelación la parcela destinada a albergar la tipología CT BV quedara dividida en dos o más propietarios será necesario la redacción de un estudio de detalle que ordene la volumetría en acorde con los parámetros establecidos evitando medianeras vistas y secciones distintas de edificios colindantes en sus encuentros medianeros.

III.3.3. CONDICIONES VARIAS.

Para todo aquello que no se recoja en las presentes Ordenanzas, se aplicarán las Normas Urbanísticas correspondientes al P.G.O.U. vigente.

III.4. CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR.

III.4.1. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

De conformidad con lo previsto en el presente Plan Parcial y demás Normativas aplicables al sector, no podrá edificarse hasta tanto:

- a) No se haya aprobado inicialmente el Plan Parcial.
- b) No se haya aprobado inicialmente el proyecto de Urbanización.

III.4.2. PLAZOS DE EDIFICACION.

Los plazos de edificación se adaptarán al desarrollo del Plan Parcial, ajustándose lo máximo posible al Plan de Etapas.

TITULO IV: ORDENANZAS O NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

ORDENANZA 1ª. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y EN HILERA

- **Ámbito y tipología**

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano nº 5, 6 Y 7, Ordenación y usos del Suelo, como “RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA O EN HILERA”

- **Condiciones de uso**

Usos obligatorios: Será obligatorio la reserva en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Usos permitidos: Residencial unifamiliar agrupado
Comercial según condiciones actuales del P.G.O.U.

Usos prohibidos: Todos los demás.

- **Condiciones de parcela.**

- UF Aislada	Parcela mínima 500 m ²	Frente mínimo 20 m
- UF Pareada	Parcela mínima 200 m ²	Frente mínimo 9 m
- UF Adosada o en Hilera	Parcela mínima 200 m ²	Frente mínimo 9 m

- **Condiciones de edificación.**

Posición de la edificación: UF Aislada 4 m a lindero público 3 m a lindero privado.
UF Pareada 3 m a lindero público y UF Adosado o en Hilera 3 m a lindero público y según plano nº 6 a lindero privado
UF/H colindante con UF/A retranqueo mínimo 3 m.

Ocupación de la parcela: La ocupación máxima en planta será del 70% de la superficie de la parcela.

Altura de la edificación: La altura se fija en un máximo de 2 plantas y en su caso de una tercera que puede ser como máximo de una superficie 50% de las anteriores,

situada bajo la cubierta de las mismas en un plano de 30° sobre la altura de la cornisa de la última planta, esta edificabilidad computará a todos los efectos.

Edificabilidad: La que se establece para cada manzana en el cuadro de superficies del Plan Parcial.
Los sótanos o semisótanos no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela la altura máxima del semisótano es de 1 m sobre la cota de rasante de la calle a cota inferior de forjado de planta baja.

Número máximo de viviendas: El que se establece para cada manzana en el cuadro de superficies y ordenación del Plan Parcial (Plano nº 7).

Regulación de entrantes y salientes de fachada:

-No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes mínimos se establecen en relación con el ancho de la calle.

-Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes

-Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

-En ningún caso se permitirán la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0'60 m. de las líneas de medianería

-El saliente máximo de los balcones o voladizos abiertos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados.

-No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos o balcones, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0'60 m.

-No podrá disponerse voladizos a una altura menor de 3'30 cm. sobre el nivel de la acera medida en el punto más desfavorable y el saliente deberá quedar remetido 0'20 m. como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el

arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

En edificaciones con fachadas en esquina podrán unirse los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

- El saliente máximo de los aleros y cornisas será de 1 m más el vuelo de la teja, en su caso; el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

Cerramiento de parcela: Los cerramientos de las parcelas se realizarán en acorde con el PGOU vigente, creando fachadas dignas tanto al espacio público como privado que serán diseñadas en los proyectos de edificación.

ORDENANZA 2ª. EDIFICACIÓN COLECTIVA BLOQUE VERTICAL

- **Ámbito y tipología**

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano nº 5, 6 y 7, Ordenación y usos del Suelo, como "RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE VERTICAL"

- **Condiciones de uso**

Usos obligatorios: Será obligatorio la reserva en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada vivienda preferiblemente bajo rasante.

Usos permitidos: Vivienda colectiva en bloque vertical.
Comercial según condiciones actuales del P.G.O.U. y al menos ocupando el 50% de las plantas bajas de los volúmenes dedicados a esta tipología.

Usos prohibidos: Todos los demás.

- **Condiciones de parcela.**

- Colectiva bloque vertical P. mínima 1.000 m² Frente mínimo 20 m

- **Condiciones de edificación.**

Posición de la edificación: Área de movimiento

- Ocupación de la parcela: La ocupación máxima en planta será del 50% de la superficie de la parcela.
- Altura de la edificación: La altura se fija en un máximo de B + V (VI plantas).
- Edificabilidad: La que se establece para cada manzana en el cuadro de superficies del Plan Parcial.
Los sótanos o semisótanos no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela la altura máxima del semisótano es de 1 m sobre la cota de rasante de la calle a cara inferior de forjado de planta baja.
- Número máximo de viviendas: El que se establece para cada manzana en el cuadro de superficies y ordenación del Plan Parcial (Plano nº 7).

Regulación de entrantes y salientes de fachada:

- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes mínimos se establecen en relación con el ancho de la calle.
- Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes
- Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.
- En ningún caso se permitirán la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0'60 m. de las líneas de medianería
- El saliente máximo de los balcones o voladizos abiertos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados.
- No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos o balcones, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0'60 m. y de 1 m sobre la alineación pública.

-No podrá disponerse voladizos a una altura menor de 3'30 cm. sobre el nivel de la acera medida en el punto más desfavorable y el saliente deberá quedar remetido 0'20 m. como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

En edificaciones con fachadas en esquina podrán unirse los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

- El saliente máximo de los aleros y cornisas será de 1 m más el vuelo de la teja, en su caso; el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

Patios:

Cuando existan patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas Ordenanzas si estos patios interiores estuviesen rodeados por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

Podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que cumpla las condiciones que con carácter general se establecen para los mismos y dicha ordenación haya sido objeto de un Estudio de Detalle sobre toda la unidad.

En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos 3'00 m. o 1/4 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos, que reciben iluminación y ventilación del patio, hasta su coronación o hasta la altura del muro más alto de los que conforman el patio, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura, todo ello sin perjuicio de las determinaciones concurrentes de la Ordenanza del uso de aplicación.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0'30 m. por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura del muro más alto de los que conforman el patio. La forma de la planta del patio será tal que permita que se trace en ella una circunferencia de 3 m. de diámetro, como mínimo. Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

El ancho mínimo de los patios abiertos será de 1/4 de la altura siempre que esta dimensión sea superior a 3 metros cuando los testeros del patio sean ciegos y a 6 metros cuando en dichos testeros se abran huecos, cualquiera que sea su uso, y ello sin perjuicio de las determinaciones concurrentes de la Ordenanza del uso de aplicación.

Cerramiento de parcela: Los cerramientos de las parcelas se realizarán en acorde con el PGOU vigente, creando fachadas dignas tanto al espacio público como privado que serán diseñadas en los proyectos de edificación.

ORDENANZA 3ª. USO VIARIO PRIVADO

- Ámbito y tipología

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano nº 5, 6 y 7, Ordenación y Usos del Suelo, afectando a las manzanas 1, 2, 3, 4, y 5.1 con una superficie de 2.552, 3.264, 6.007, 5.020 y 4.472 m² respectivamente.

- Condiciones de uso

Usos obligatorios: Destinado a garantizar el acceso rodado y peatonal a las viviendas que así lo requieran. Se realizará al menos una entrada y una salida por cada manzana.

Usos permitidos: Puede compartirse con el uso de aparcamiento en superficie el cual deberá ser organizado en el proyecto de edificación correspondiente.

Usos prohibidos: Estos espacios no podrán ser cerrados ni colocar ningún elemento que obstaculice el tráfico.

- Condiciones de parcela.

Ancho mínimo 10 m en todo su recorrido.

En la zona de acceso y salida el proyecto de edificación diseñará dichos accesos pudiendo ser compatible con la ubicación de centro de transformación, RITU, cuarto de basura, y otras instalaciones siempre que se garantice un diseño adecuado en cumplimiento de la normativa siendo la puerta de acceso de vehículo nunca inferior a los 3 m libres y el paso peatonal nunca inferior a 1 m libre.

- Condiciones de conservación.

Será obligatorio realizar cerramientos dignos a dicho viario.

El viario privado será asignado mediante división horizontal en el consiguiente proyecto de edificación al conjunto de vivienda a las que de acceso, obligándose a estas a su mantenimiento y conservación en acorde con el uso proyectado.

ORDENANZA 4ª. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

- **Ámbito y tipología**

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano nº 5, 6 y 7, Ordenación y Usos del Suelo, como equipamiento deportivo, educacional, comercial y S.I.P.S.

- **Condiciones de uso**

Usos obligatorios: Equipamiento deportivo, comercial, educacional e interés público y social.

Usos permitidos: Social, sanitario.

Usos prohibidos: Todos los demás

- **Condiciones de parcela.**

Según límites de parcelas resultantes en la ordenación.

- **Condiciones de edificación.**

Posición de la edificación: No se establece ningún retranqueo de la edificación con respecto a la fachada de la línea a la vía pública

Ocupación de la parcela: No se establece ninguna ocupación de la edificación.

Altura de la edificación: No superará las dos plantas excepto en el caso del equipamiento destinado a S.I.P.S. se establece una altura máxima de IV plantas.

Edificabilidad: La que se establece para cada manzana en el cuadro de superficies del Plan Parcial.
Los sótanos o semisótanos no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.

Regulación de entrantes y salientes de fachada:

-No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas

Ordenanzas. Los salientes mínimos se establecen en relación con el ancho de la calle.

-Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes

-Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

-En ningún caso se permitirán la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0'60 m. de las líneas de medianería

-El saliente máximo de los balcones o voladizos abiertos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados.

-No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos o balcones, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0'60 m.

-No podrá disponerse voladizos a una altura menor de 3'30 cm. sobre el nivel de la acera medida en el punto más desfavorable y el saliente deberá quedar remetido 0'20 m. como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

En edificaciones con fachadas en esquina podrán unirse los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

- El saliente máximo de los aleros y cornisas será de 1 m más el vuelo de la teja, en su caso; el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

Patios:

-Cuando existan patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas Ordenanzas si estos patios interiores estuviesen rodeados por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

-Podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de

propiedad mancomunada, siempre que cumpla las condiciones que con carácter general se establecen para los mismos y dicha ordenación haya sido objeto de un Estudio de Detalle sobre toda la unidad.

-En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos 3'00 m. o 1/4 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos, que reciben iluminación y ventilación del patio, hasta su coronación o hasta la altura del muro más alto de los que conforman el patio, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura, todo ello sin perjuicio de las determinaciones concurrentes de la Ordenanza del uso de aplicación.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0'30 m. por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura del muro más alto de los que conforman el patio. La forma de la planta del patio será tal que permita que se trace en ella una circunferencia de 3 m. de diámetro, como mínimo. Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

-El ancho mínimo de los patios abiertos será de 1/4 de la altura siempre que esta dimensión sea superior a 3 metros cuando los testeros del patio sean ciegos y a 6 metros cuando en dichos testeros se abran huecos, cualquiera que sea su uso, y ello sin perjuicio de las determinaciones concurrentes de la Ordenanza del uso de aplicación.

Jerez, Diciembre de 2008

LOS ARQUITECTOS

Fco. Javier Pérez de Eulate Pérez-Flor
Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas

**PLAN PARCIAL 10.CR-1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N. 24
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - JEREZ**

ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO

AREA DE REPARTO 10-CR-1

ZONA DE ORDENANZA 10 Nuevos Crecimientos		10-CR-1
SISTEMA DE ACTUACION Compensación		SUBZONA Rancho Croft
USO GLOBAL Residencial		EDIFICABILIDAD 0,30 M2/M2 APROV. MEDIO 0,3 UA/M2

MANZANA COMPACTA			%			PARCELA MINIMA	ALTURA MÁXIMA	
MANZANA CERRADA	X							
MANZANA ABIERTA	X							
EDIFICACION AISLADA				UF	AISLADA	X	500	II
CONDICIONES EDIF.					PAREADA	X	200	II
					HILERA	X	200	II
FRENTE MINIMO		Aislada 20 m Pareada 9 m Hilera 9 m		CT	B. VERTICAL	X	1.000	VI
RETRANQUEOS	FCH	4	Mínimo 40%					
	FDO	3						
	M LT	3						
OCUPACION %		70UF/50CT		I	ABIERTA			
					CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
PLAN PARCIAL/P.R.		1	INDUS SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PROY. URBANIZACION		1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJE. URBANIZACION	1	3	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACION - Superf. Bruta 247.740,62 m2		
Max. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
147.364,23	24.774,06	16.200,17 m2

OBSERVACIONES
<p>En vivienda colectiva la planta baja será compatible con uso comercial</p> <p>El acceso a las viviendas UF/H y UF/P se realizará preferentemente por vía de servicio.</p> <p>En UF/A separación de 4 m. mínimo a linderos públicos y 3,00 m a linderos privados</p> <p>En UF/P y UF/H separación de 3 m. mínimo a linderos públicos, pudiendo adosarse a lindero privado mediante conjuntos arquitectónicos homogéneos, exceptuando unión con UF/A</p> <p>En CT se permite alineación a vial público</p> <p>En vivienda UF/A, UF/P y UF/H se permitirá la construcción de buhardillas bajo cubierta en un plano de 30° sobre la altura de cornisa de última planta computándose dicha edificabilidad</p> <p>El trazado de viales privados (v.p) es obligatorio.Su modificación es posible mediante E.D. completo por manzana</p> <p>Densidad máxima 30 viv/Hc.Número máximo de viviendas 600.</p> <p>Los coeficientes de homogeneización se establecerán en acorde al P.g.o.u. de 1995</p>

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE

	Pagina
1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. EVALUACIÓN ECONÓMICA.....	4
2.1. Coste de los terrenos.....	4
2.2. Coste de la gestión.....	4
2.3. Detalle de los costes de Urbanización.....	5
2.4. Coste total de la Actuación.....	6
2.5. Repercusiones Económicas.....	6

Estudio Económico Financiero

1. INTRODUCCIÓN.

Los criterios seguidos para analizar la repercusión económica de la implantación Urbana-Edificatoria proyectada son los siguientes:

- No se han tenido en cuenta el coste de las edificaciones.
- En ninguna de las valoraciones se ha incluido el I.V.A.
- Se incluye el coste del suelo.
- Se han evaluado en las fincas independientemente los sistemas generales de los locales.
- Las valoraciones se hacen en euros actuales, por lo que será necesaria la correspondiente actualización, si se quiere hacer la estima real-temporal.
- Todos los valores se han ejecutado a estima dada la dificultad en valorar todos los aspectos donde un documento de ordenación, por lo que hay que entender que la evaluación es aproximativa.

2. EVALUACION ECONÓMICA

2.1. Coste de los terrenos.

La valoración de los terrenos se hace de acuerdo con lo establecido en la Ley, añadiendo al valor inicial el 50% del coste de la Urbanización, todo ello por considerar que con la aprobación del presente Plan Parcial, se adquiere el derecho a urbanizar. Por todo ello ya los valores a efectos de estima dentro del presente documento, se ha considerado que el valor del suelo es de 90,00 €/m².

El coste de los terrenos es:

$$247.740,62 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2 = 22.296.655,80 \text{ €}$$

2.2. Coste de la gestión.

a) Tramitación y Redacción del Plan Parcial	59.950,58 €
b) Tramitación y Redacción del Proyecto de Urbanización	113.155,89 €
c) Gestión, Tramitación, Escrituras, Actas.	60.000,00 €
d) Redacción Proyecto Reparcelación	60.000,00 €
e) Dirección Obras Urbanización	48.495,38 €
f) Anuncios, Tasas y Licencias del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación	245.000,00 €
g) Gestiones demoliciones	685.000,00 €
h) Gestiones indemnizaciones	979.258,15 €
TOTAL GASTOS	2.250.860,00 €

2.3. Detalle de los costes de Urbanización.

Para el cálculo del coste de la urbanización, se calcula por una parte la valoración de todo el Sistema Viario, tanto General como Local, ya que uno se apoya en otro, con todas las canalizaciones e infraestructuras que lleva alojado en su trazado.

Por parte se valoran el resto de los Sistemas Locales que se tengan que urbanizar, es decir, zonas verdes, aparcamientos, etc.

Se parte de la base de los siguientes datos:

Superficie total viario público incluyendo aparcamientos	51.831,86 m ²
---	--------------------------

Superficie zonas verdes.

Sistema Local (z.v.)	25.198,03 m ²
----------------------	--------------------------

La valoración pormenorizada de estos capítulos es la siguiente:

URBANIZACION SISTEMA VIARIO

CAPITULO I	MOVIMIENTO DE TIERRAS	296.079,33 €
CAPITULO II	ALCANTARILLADO	756.646,64 €
CAPITULO III	RED DE AGUA, RIEGO Y CONST.	131.590,70 €
CAPITULO IV	PAVIMENTACIONES	1.184.316,53 €
CAPITULO V	TELEFONIA	394.772,10 €
CAPITULO VI	RED DE BAJA TENSION Y ALUMBRADO	526.362,85 €
CAPITULO VII	ZONAS VERDES	732.506,73 €
Presupuesto de Ejecución Material		4.022.274,88 €
15% Beneficio industrial		603.341,23 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA		4.625.616,11 €

2.4. Coste total de la Actuación.

Coste de los Terrenos	22.296.655,80 €
Coste de la Gestión	2.250.860,00 €
Coste de la Urbanización	4.625.616,11 €
Coste Total	29.173.131,91 €

2.5. Repercusiones Económicas.

- Repercusión sobre m² suelo.

$$29.173.131,91 \text{ €} / 247.740,62 \text{ m}^2 = 117,756 \text{ €/m}^2$$

- Repercusión sobre m² suelo sin computar coste del suelo.

$$6.876.476,11 \text{ €} / 247.740,62 \text{ m}^2 = 27,756 \text{ €/m}^2$$

- Repercusión sobre m² edificable.

$$29.173.131,91 \text{ €} / 74.322,186 \text{ m}^2 = 392,522 \text{ €/m}^2$$

- Repercusión sobre m² edificable sin computar coste del suelo.

$$6.876.476,11 \text{ €} / 74.322,186 \text{ m}^2 = 92,522 \text{ €/m}^2$$

- Repercusión por vivienda.

$$29.173.131,91 \text{ €} / 600 = 48.621,886 \text{ €/Vvda.}$$

- Repercusión por vivienda sin incluir coste del suelo.

$$6.876.476,11 \text{ €} / 600 = 11.460,793 \text{ €/Vvda.}$$

Jerez, Diciembre de 2008

LOS ARQUITECTOS

Fco. Javier Pérez de Eulate Pérez-Flor
Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas

PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE

	Pagina
1. PREVISIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 24.....	3
2. PROPUESTA DE EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS.....	3
3. CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN.....	4

1. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL.

En la ficha de Planeamiento de la Modificación Puntual nº 24 se establece un plazo para su desarrollo de tres años.

2. PROPUESTA DE EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS.

A la vista de la estructura de la Propiedad se prevé para la ejecución del Plan Parcial 10.CR.1.

PRIMERA FASE:

Duración 6 meses.

Acciones:

- A. Tramitación del Plan Parcial.
- B. Tramitación del Proyecto de Urbanización.
- C. Tramitación del Proyecto de Compensación.

SEGUNDA FASE:

Duración 12 meses.

Acciones:

- D. Obras de Urbanización del sector.
- E. Cesión de terrenos de equipamientos.
- F. Comienzo de obras de viviendas.

TERCERA FASE:

Duración 18 meses.

Acciones:

- G. Terminación obras de urbanización.
- H. Recepción obras de urbanización.
- I. Sigue la construcción de viviendas.

3. CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN.

El Plan de Etapas establecido encierra un proceso continuo de ejecución cuya intención es la de posibilitar en un determinado plazo el desarrollo del Plan Parcial, por lo que los plazos establecidos tienen carácter de máximos.

Solo podrá alterarse el orden establecido para anticipar una actuación de primera utilización edificatoria y siempre que sea compatible con el Plan de Etapas. Las licencias de obras de edificación solo podrían concederse siempre que se garantice la existencia de los servicios en las debidas condiciones de utilización al final de las mismas.

Para la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en el plan parcial con una edificabilidad de 21.553,44m² ubicados en la manzana 6 se establecen los siguientes plazos:

Comienzo edificación_36 meses (tercera fase) desde aprobación definitiva proyecto de urbanización.

Final de edificación_60 meses desde aprobación definitiva proyecto de urbanización.

Jerez, Abril de 2009

LOS ARQUITECTOS

Fco. Javier Pérez de Eulate Pérez-Flor
Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas

ÍNDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- TOPOGRÁFICO
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.
DELIMITACIÓN TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 4.- PROPIEDAD Y PROPIEDAD FUERA DEL ÁMBITO
- 5.- ZONIFICACIÓN. USOS
- 6.- ALINEACIONES Y RASANTES
- 7.- ORDENACIÓN
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- 8.- RED VIARIA
- 9.1.- SANEAMIENTO. RED FECALES
- 9.2.- SANEAMIENTO. RED PLUVIALES
- 10.- ABASTECIMIENTO
- 11.- RED ELÉCTRICA MT
- 12.- RED ELÉCTRICA BT
- 13.- RED ELÉCTRICA AP
- 14.- RED TELECOMUNICACIONES
- 15.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 16.- ÁREA EFECTIVA