



PARA ACCEDER A LOS DISTINTOS
APARTADOS DE ESTE DOCUMENTO
PINCHAR SOBRE LOS MARCADORES
SITUADOS EN LA COLUMNA DE LA
IZQUIERDA

PLAN PARCIAL DEHESA DE SILES II MAYO DE 2013

**PLAN PARCIAL SECTOR
“DEHESA DE SILES 2”**

INDICE

1 **MEMORIA**

2 **ORDENANZAS**

3 **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

4 **PLAN DE ETAPAS**

5 **PLANOS**

ANEXO I: NORMAS TÉCNICAS ACCESIBILIDAD R.D:293/2009

ANEXO II: RESUMEN EJECUTIVO.

1. MEMORIA

INDICE

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 1.1 Determinaciones de la ordenación estructural.
- 1.2 Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.

- 2.1 SITUACIÓN Y SUPERFICIE.
- 2.2 MEDIO FÍSICO.
- 2.3 PAISAJE.
- 2.4 MEDIO BIÓTICO.
- 2.5 USO DEL SUELO.
- 2.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.
- 2.7 VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
- 2.8 INFRAESTRUCTURA ACTUAL
- 2.9 PROPIEDADES AFECTADAS

3. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

- 4.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 4.2 CRITERIOS DE DISEÑO.
- 4.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- 4.4 DIVISIÓN POLIGONAL.
- 4.5 INFRAESTRUCTURA.
 - 4.5.1 - Red Viaria:
 - 4.5.2 - Alcantarillado:
 - 4.5.3 - Abastecimiento:
 - 4.5.4 - Electrificación:
 - 4.5.5 – Punto Limpio:

5. CUADRO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
PROPUESTA ALTERNATIVA NO VINCULANTE

6. DETERMINACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES.

7. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART 36 RG (RD 3288/1978).

8. AFECCIONES SECTORIALES.

- 8.1 Servidumbres de vías de comunicación.
- 8.2 Servidumbres ferroviarias.
- 8.3 Servidumbres Aeronáuticas.
- 8.4 Valoración de Impactos.
- 8.5 Ley de Comercio Interior de Andalucía (DL 1/2012, de 20 de marzo).

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

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

Este sector se encuentra Situado al norte del núcleo principal en la salida hacia el aeropuerto, se configura como la ampliación del Parque Tecnológico Agroalimentario actualmente desarrollado, ubicándose al norte del mismo, entre la salida de la A-4 hacia Sevilla y la vía férrea, siendo éstas sus principales determinaciones en dicho documento:

1.1 Determinaciones de la ordenación estructural:

Clasificación del suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO

Uso dominante: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Superficie bruta: 983.859 m²

Coeficiente edificabilidad: 0,4000 m²/m²

Máxima edificabilidad: 393.544 m²

Área de Reparto: SUS-1.1

Coeficiente Subzonal: 1,1080

Coeficiente Tipológico: 0,8559

Aprovechamiento medio: 0,3300

Aprovechamiento objetivo en subzona: 336.834 UAs

Derechos de los prop. en subzona: 263.724 UAs

1.3 Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada

Objetivos de la ordenación pormenorizada:

- La ordenación se plantea como una continuación de la establecida para la primera fase en ejecución con zonas verdes lineales de protección de las infraestructuras y zonas verdes centrales transversales a las anteriores que garantizan la permeabilidad visual y rompen monotonía de la trama urbana.

Criterios y directrices para la ordenación detallada:

- Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:
Mín. cesión de espacio libre público: (18,00%) 177.095 m²
Mín. cesión de equip. público: (4,00%) 39.354 m²
Mín. cesión total dotaciones: (22,00%) 216.449 m²

- Tipologías admisibles: G1/G2/G4.
- Viario estructurante: Central tipo III, secundario tipo IV.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 3.935
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.
- Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 1er cuatrienio

Iniciativa: Pública.

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y SUPERFICIE.

Los terrenos objeto de ordenación por el presente Plan Parcial, se ubican al norte del núcleo principal, ocupan la franja de terrenos entre la autovía A4, la línea férrea Madrid-Cádiz, el actual parque agroalimentario y suelo rústico cercano a las inmediaciones del aeropuerto. Sus límites son:

Norte : suelos rústicos

Sur : Parque agroalimentario (Sector 38 dehesa de Siles 1)

Este : línea ferroviaria Madrid-Cádiz

Oeste : Autovía A4.

La superficie total del ámbito del sector, tras ajustarla a la delimitación real física del dominio público de carreteras, es de 974.339 metros cuadrados con derecho a aprovechamiento.

2.2 MEDIO FÍSICO.

El ámbito delimitado por el PGOU se sitúa en la Unidad Ambiental denominada Tronco del Guadalquivir / zonas regables. Y con relación a la unidad de tierras nos encontramos en la zona denominada Aluvial Jerez – Guadalcaçín, encontrándonos con materiales de morfogénesis fluvial, concretamente depósitos aluviales y arenas rojas ricas en cuarzo.

El relieve que nos encontramos es llano o ligeramente inclinado hacia el Sur, en dirección al Guadalete. El sector presenta una cota máxima de 40,80 m en su extremo NW y de 27,00 en dos puntos situados al Este, definiendo una ligera pendiente general en torno al 1%.

Los suelos son fértiles, de buena aptitud agrológica, en concreto rojos mediterráneos y de vega, con formaciones acuíferas aluviales y detríticas de gran interés para los regadíos.

Cómo único condicionante destaca el riesgo de encharcamiento derivado de su morfología llana y drenaje deficiente, a pesar de la infraestructura de canalización y drenaje implantado. En este caso los drenajes existentes hacia el Este encuentran cómo obstáculo la vía férrea, definiendo áreas de encharcamiento, aunque poco relevantes debido a la escasa agua de los cauces y a la permeabilidad de los suelos.

2.3 PAISAJE.

El ámbito delimitado se sitúa en la Unidad de Paisaje denominada Vegas y Regadíos. Compone un mosaico continuo de cultivos que potencia los rasgos agrarios definidos por parcelarios, viarios, edificaciones rurales e infraestructuras de riego, en detrimento de sus aspectos naturales, ambientales y ecológicos.

Es un sector de gran trascendencia en la configuración de la fachada del núcleo, en cuanto a que supone una prolongación de la ciudad, con intrusión en áreas netamente rurales y por suponer la ampliación del Parque agroalimentario ya establecido.

Por otra parte su cercanía a la Autovía A4 Madrid – Cádiz le asigna un nivel de consumo visual desde el principal acceso a Jerez y el ferrocarril.

2.4 MEDIO BIÓTICO.

El sector no cuenta con elementos relevantes de vegetación natural, a excepción en todo caso del eucaliptal existente al noroeste del ámbito. Cuenta con vegetación herbácea a lo largo de drenajes y lindes y arbolado asilado a lo largo de la A4 y del ferrocarril.

Cuenta con el ambiente faunístico característico del ámbito periurbano, no existiendo constancia de la presencia de fauna amenazada.

2.5 USO DEL SUELO.

La mayor parte del ámbito está ocupado por plantaciones herbáceas en

regadío, regados y no regados, existiendo una pequeña cantidad de cultivos bajo plástico.

2.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

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

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

2.7 VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

El área que se ordena está constituida por terrenos, en su mayor parte, destinados a labranza, existiendo algunas edificaciones dispersas por el mismo, no más de nueve pequeños núcleos destinados a en su mayor parte a naves agrícola, algunas edificaciones de aparente uso residencial y dos instalaciones destinadas a actividad económica implantadas en el ámbito.

En cuanto a vegetación, aparte de la que acompaña linealmente a los arroyos, y algunas plantaciones lineales de palmeras acompañando algunos caminos no existe vegetación de más interés a excepción de la zona situada al noroeste del ámbito donde existe un arbolado de mayor envergadura.

2.8 INFRAESTRUCTURA ACTUAL

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

2.8.1 Vialidad.

Por el límite Oeste discurre la Autovía A-4 en el tramo comprendido entre el aeropuerto y el acceso Norte al núcleo de Jerez.

Al Este el sector linda con la línea férrea Madrid – Cádiz hoy desdoblada y prevista para circulación de trenes de alta velocidad.

Al Sur, el Sector conecta con los viales ya ejecutados del Parque Tecnológico Agroalimentario (PTA), cuya continuidad ya se previó en su diseño y ejecución.

Mientras que al Norte, el Sector linda con camino de acceso a fincas rústicas existentes en la zona que acaba conectando con la carretera de acceso al aeropuerto.

2.8.2 Alcantarillado.

En la actualidad existen instalaciones de saneamiento en el actual PTA y para el posterior desarrollo del saneamiento del Sector es importante conocer la existencia de dos arroyos naturales que cruzan el sector dividiéndolo en tras ámbitos claramente diferenciados con caída Oeste – Este.

2.8.3 Abastecimiento de agua.

Existen conducciones de abastecimiento de agua en las calles urbanizadas del actual PTA así como la red de suministro del aeropuerto que se abastece de la arteria I del consorcio de Zona Gaditana.

2.8.4 Energía Eléctrica.

Existen algunos tendidos aéreos de media tensión de suministro de las fincas existentes que tendrán que considerarse a la hora de desarrollar el Sector.

En cuanto suministro, por localización, la subestaciones más cercana es la que actualmente se encuentra ejecutándose en la zona Norte de la Ciudad del Transporte.

2.9 PROPIEDADES AFECTADAS

Parcela	Titular
1	COMUNIDAD DE COLONOS NUCLEO GUADALCACIN (CATASTRAL)
2	CANAL DE RIEGO AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (CATASTRAL)
3	D. JOSE RODRIGUEZ RAMOS Y D ^a M ^a DE LA PAZ JIMENEZ COLLANTE
4	LOS VOCHES S.A. (CATASTRAL)
5	CONSTRUCCIONES RIOS-ZALAIVAR S.L.
6	D. MIGUEL FALCON ROMERO Y D ^a ANTONIA MENDEZ HERRERA
7	MERBAM-ISU S.L. (CATASTRAL)
	MECA IBERICA S.A. (CATASTRAL)
8	COPRODUR S.L.
9, 10 y 12	D. RAFAEL GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D ^a ANGELA GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D ^a INMACULADA GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D ^a CONSUELO GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D. JUAN IGNACIO GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D ^a ISABEL GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D ^a TERESA GARCIA ANGULO DE LA CALLE Y D. FERNANDO ANDRES LOPEZ
	D. JOSE RAMON GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D. JOSE RAMON GARCIA ANGULO GUTIERREZ
	D. ALEJANDRO GARCIA ANGULO GUTIERREZ
11	D. MANUEL DELGADO BENITEZ
13	D JUAN LOPEZ REYES Y D ^a ANTONIA MARCHAN GARCIA
14	GIL & GAMEZ PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
15	D. MANUEL DELGADO BENITEZ
C	CAMINO

3. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Tal y cómo se establece en los objetivos marcados en el PGOU la ordenación del sector se plantea como una continuación de la establecida para la primera fase del Parque Tecnológico Agroalimentario con zonas verdes lineales de protección de las infraestructuras y zonas verdes centrales transversales a las anteriores que garantizan la permeabilidad visual y rompen monotonía de la trama urbana.

Se justifica la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General, ya que este establece su desarrollo durante el primer cuatrienio de su programa.

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

4.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La superficie delimitada por el PGOU para el ámbito es de 983.959 m² según la ficha de determinaciones del documento. Sobre el terreno estos límites están definidos por las lindes físicas existentes, y en este caso, por el límite de dominio público de Carreteras del Estado al Oeste, el dominio público ferroviario al Este, actual PTA al Sur e hijuela existente al Norte. Analizados estos límites se da la circunstancia de que el PGOU incluía en el ámbito de actuación parte del dominio público de Carreteras del Estado. Por este motivo se ha optado por excluir la parte del dominio público que físicamente se delimitaba dentro del sector y que pertenece a Carreteras del Estado, resultando una superficie bruta de 974.339 m².

4.2 CRITERIOS DE DISEÑO.

La ordenación planteada da continuidad a los viales longitudinales existentes en la primera fase del Parque Tecnológico Agroalimentario permaneciendo el vial paralelo al trazado ferroviario situado más al Oeste como eje vertebrador estructurante de todo el ámbito con dos carriles de circulación por sentido.

Por otra parte se aprovechan los dos encauzamientos naturales de agua existentes, que dividen el sector transversalmente en tres partes, para establecer dos ejes transversales principales diseñados como bulevares, siendo el situado más al Norte el que concentrará en sus inmediaciones los equipamientos públicos establecidos.

En cuanto a la ordenación de las manzanas lucrativas se plantea la implantación de la tipología G2 de nave aislada para actividades económicas, estableciéndose para las manzanas con frente visual a la Autovía A-4 una mayor densidad edificatoria y una posibilidad de mayor número de plantas con la compatibilidad de implantación de tipología G4 para edificio por plantas de oficinas principalmente, que conformen y den a ese frente una mayor relevancia aprovechando su privilegiada situación, mejorando la imagen urbana externa de esta nueva fachada urbana tal y como se requiere desde la valoración de impactos del Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

Se plantean dos edificaciones más singulares en la cabeza del primer bulevar, dando frente visual a la autovía A-4 con tipología G4. Y el resto de manzanas se destina a albergar tipología G2 para actividad económica, diferenciándose algunas manzanas para albergar parcelas mayores con edificabilidades netas menores, para implantaciones más especiales.

4.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Dada la entidad de la actuación y la necesidad, de partida, de ser flexibles en la ordenación que se plantea para adaptarla a las futuras necesidades de implantación, el Plan Parcial propone una ordenación pormenorizada en la que define una serie de manzanas de gran tamaño, a las que se les asigna tipología definida como G2c, en las que sería posible satisfacer la demanda de actuaciones de gran tamaño, no solo por su dimensión sino también por su menor índice de edificabilidad neta que favorece estas actuaciones. Estas manzanas son la 2, 5, 8, 11, 14 y 17. El plano en el que se define esta ordenación es el plano 02 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

En estas manzanas se propone como alternativa desarrollar Estudios de Detalle en los que se definan nuevos viarios interiores y submanzanas donde se admitirán el resto de tipologías admitidas en el plan parcial siempre que se reparta la edificabilidad total y el aprovechamiento asignados a la manzana y se mantengan los coeficientes de homogeneización establecidos para cada tipología. En el plano "Propuesta Alternativa No Vinculante de desarrollo Pormenorizado. Manzanas 2, 5, 8, 11, 17" se establece un supuesto muy razonable de ese posible desarrollo.

4.4 DIVISIÓN POLIGONAL

El Sector Dehesa de Siles 2 cuenta con una superficie estimada en

974.339 m², desde el actual Parque Tecnológico Agroalimentario hasta las inmediaciones de los terrenos del aeropuerto de La Parra de Jerez, ocupando aproximadamente una franja de terreno de 1,6 kilómetros de largo por 650 metros de ancho, entre la autovía A4 y la línea férrea Madrid-Cádiz.

Dada esta gran extensión superficial que abarca el sector se ha optado por llevar a cabo una división del mismo en dos polígonos o unidades de ejecución. El polígono 1, que contará con 574.900 m² de superficie, situado más al Sur a continuación del actual parque agroalimentario, y el Polígono 2 situado al Norte a continuación del anterior, contará con una superficie de 399.439 m². Ambos se delimitan adaptados al cumplimiento del Art 36. del Reglamento de Gestión Urbanística. (RD 3288/1978).

Esta división se estima necesaria para posibilitar, la gestión y futuro desarrollo del ámbito, acotando la actuación de una forma más realista, dadas las actuales circunstancias y posibilidades de ejecución.

4.5 INFRAESTRUCTURA.

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

4.5.1 - Red Viaria:

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

- Sección "B", correspondiente a la prolongación de la Av. de la creatividad del Parque agroalimentario, que es la que vertebra tanto el original Sector cómo el que ahora es objeto de desarrollo. La sección se proyecta continuando con la existente constando de mediana de 2m de ancho, doble calzada de 8 metros cada una para asumir el tráfico en dos carriles por sentido, banda de aparcamiento en línea de 2,50metros y acerado de 3 metros. Esta sección total supone una anchura entre alineaciones de 29 metros coincidente con la grafiada en el PGOU.
- Sección "A", correspondiente al resto de viarios de conexión interna: se proyectan con sección competa de 18 metros entre alineaciones, formada por acerados de 3,00 metros y aparcamiento en línea a ambas márgenes de 2,5 metros y calzada de 7,00 metros con un carril de circulación por sentido, dando continuidad a los viales del actual

Parque Agroalimentario, prolongándose en este caso la calle de la Cooperación y la Av. de la Sostenibilidad

- Sección "C", correspondiente al primer bulevar transversal que divide el Polígono 1 en dos fases. La sección consta de bulevar central de 15m de ancho, doble calzada de 7 metros cada una para asumir el tráfico en dos carriles por sentido, banda de aparcamiento en línea de 2,50metros a ambos lados de cada calzada y acerado de 3 metros a cada margen. Esta sección total supone una anchura entre alineaciones de 45 metros.
- Sección "D", correspondiente al segundo bulevar transversal que divide el Sector en los dos polígonos definidos. La sección consta de bulevar central de 23m de ancho, doble calzada de 7 metros cada una para asumir el tráfico en dos carriles por sentido, una banda de aparcamiento en línea de 2,50metros por calzada y acerado de 3 metros a cada margen. Esta sección total supone una anchura entre alineaciones de 48 metros.

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

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

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

Explanación.

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

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

- a) El material procedente de las excavaciones se utilizará en terraplenado.

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

Afirmado.

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

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

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

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

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

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

acerados del 2% hacia los bordillos.

Bordillos y Acerados.

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

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

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

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

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

Canalizaciones y Arquetas.

Se prevén las correspondientes a los siguientes servicios:

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

Conexión de encauzamientos.

Durante la redacción del proyecto de urbanización, las obras de conexión de los encauzamientos proyectados para los dos cauces naturales afectados (plano O-10) con las obras de fábrica bajo la A-4 que da continuidad a dichos cauces, deberán ser estudiada y proyectadas coordinadamente con la Demarcación de Carreteras del Estado. Una vez aprobado el proyecto de urbanización, y antes de realizar las obras, deberá solicitarse la oportuna autorización de las obras a esa Demarcación.

4.5.2 - Alcantarillado:

Según informe de AJEMSA en el Sector Dehesa de Siles II las redes a instalar serán separativas, con el mantenimiento de las mismas así como de los elementos asociados a ellas, a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación que a tal efecto se cree, de manera que las autorizaciones que se hagan para ello se realicen a nombre del promotor o de la propia Entidad.

A solicitud de AJEMSA y tal y como se exponía en PGOU el Sector Dehesa de Siles II se proyectará con sistema Separativo de evacuación de pluviales y fecales.

Aguas pluviales

Las conexiones de aguas pluviales a cauce público deberán contar con la Autorización de la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente. Deberán realizarse en el menor número de puntos posibles, a los dos encauzamientos a realizar en sendos arroyos con cuencas aguas arriba de la CN-IV que cruzan el Sector.

Dichos encauzamientos deberán quedar dimensionados para un $Tr=500$ años y deberán contar con la Autorización de la Agencia Andaluza del Agua cumpliendo con los condicionantes que impongan en cada caso. En las zonas verdes proyectadas sobre su trazado sería deseable que quedaran a cielo abierto y con accesos de maquinaria para su correcto mantenimiento y limpieza.

Los desagües del sistema compuesto por los encauzamientos y red de pluviales con conexión a los mismos, serán las dos obras de paso existentes bajo la vía férrea. Es necesario comprobar las secciones y pendientes (capacidad de evacuación) de las mismas para tenerlas en cuenta en el dimensionado de las balsas de laminación necesarias para compensar el incremento de caudal que se va a producir debido al proceso urbanizador que nos ocupa. Dichas balsas deberán estar dotadas de aliviaderos de rebose.

Para la redacción del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta que los coeficientes de escorrentía a emplear serán de 0.85 para zonas de viales y parcelas y de 0.45 para las zonas verdes tal y como se indica en las Normas Técnicas aprobadas por AJEMSA.

Aguas residuales

El punto de evacuación de la red de aguas residuales de la futura

urbanización se realizará en el punto de vertido de la EDAR a ejecutar en las inmediaciones del punto de desagüe del arroyo situado más al Sur.

Dicha EDAR necesitará una previsión de parcela de unos 1.500 m² y debe ejecutarse para depurar aguas asimiladas a domésticas, por lo que las diferentes actividades que se desarrollen o implante en el sector deberán adecuar sus vertidos a domésticos. Dicha EDAR deberá contar con la correspondiente autorización de vertidos de la Agencia Andaluza del agua u Organismo de cuenca competente.

Se estiman necesarias, al menos, dos estaciones de bombeo de aguas residuales, que podría quedar reducida a sólo una si las cotas lo permiten. Dichas EBARs deberán estar dotadas de sus correspondientes aliviaderos y elementos de telecontrol.

Para la correcta ubicación de estas estaciones de bombeo se tendrán en cuenta desde el Plan Parcial la necesidad de previsión de parcelas sobre las que se puedan situar.

4.5.3 - Abastecimiento:

El Sector se abastecerá desde el subsector de abastecimiento denominado El Altillo. La presión de la zona de actuación se encuentra en los 3,00 kg/cm².

Para dotar de doble alternativa de suministro a una zona urbanizada tan amplia, es necesario por un lado, conectar en las redes existentes en el actual Parque Agroalimentario de Jerez que se suministran desde los depósitos de Monte Alto y por otro lado, en la red de suministro al aeropuerto que se abastece directamente de la Arteria I del Consorcio de Zona Gaditana.

Debido a la distancia a la cual se encuentra tanto este Plan Parcial como otros anteriormente desarrollados por esa Delegación Municipal de Urbanismo será condición indispensable para la aprobación del proyecto de urbanización la ejecución de una recloración en el ramal de 500 mm de fundición dúctil situada en la entrada de la Ciudad del Transporte. Dicha recloración deberá ejecutarse con la primera fase de urbanización de este Plan Parcial. Esta permitirá atender los suministros con condiciones adecuadas de calidad en cuanto al cloro se refiere.

Dada la gran superficie de zonas verdes que se plantea en el sector, deberán adecuar las mismas al menor consumo de agua posible, ya que no se van a conceder suministros de agua para riego desde la red de distribución de agua potable, para el riego deberán plantear la necesidad de ejecutar pozos en el subsuelo o reutilizar las aguas residuales una vez

tratadas tal y como se indica más adelante en el apartado de depuración. Por ello, las plantaciones o tapizantes empleados en las zonas verdes deberán necesitar escasa demanda hídrica.

Acometidas a Parcela.

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

Dado que:

1 Sería difícil de establecer los puntos más convenientes para efectuar las conexiones futuras de la red interior de parcelas.

2 Que las redes generales discurren por las aceras y que es un pavimento de fácil reposición.

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

4.5.4 - Electrificación:

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

Parcelas edificables:	582.191 m ² x	55w/m ² =	32.020 Kw.
Equipamiento deportivo:	19.487 m ² x	50 w/m ² =	974 Kw.
Equipamiento social	9.743 m ² x	100w/m ² =	974 Kw.
Equipamiento comercial	9.743 m ² x	100w/m ² =	974 Kw.
Previsión total:			34.942 Kw.

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

Viario:	174.694 m ² x	0,50w/m ² =	87 Kw.
Zonas verdes:	175.381 m ² x	0,20w/m ² =	35 Kw.

Previsión total aproximada: 35 Mw

El 59% de esta previsión (20,6 Mw) corresponderá al Polígono 1 y el 41% restante (14,4 Mw) al Polígono 2

La subestación más cercana, que posiblemente suministre al ámbito, es la ubicada al Norte de la Ciudad del Transporte, si bien será la Compañía suministradora quien determine esta circunstancia.

a) Redes de Baja Tensión.-

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

b) Alumbrado Público.-

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

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

c) Grupos de Presión para Riego.-

Se prevé la instalación de grupos de presión para dotar a las zonas verdes de riego por aspersión. Deberán estar situados en las proximidades de los CC.TT.

d) Nuevas Redes Subterráneas de Media Tensión.-

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

e) Centros de Transformación.-

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

Los centros de transformación serán capaces de albergar dos transformadores de 630 KVA y se dotarán de celdas de entrada y salida de cable para poder ejecutar el tendido subterráneo de los circuitos de media

tensión. Adicionalmente se dotarán de transformador, celda de protección de transformador, cuadro de baja y todo lo necesario en seis CC.TT., para poder acometer en baja tensión a los cuadros de alumbrado público que se han distribuido.

4.5.5 – Punto Limpio:

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

Dada la división poligonal prevista para su desarrollo se propone que parte de la parcela de Infraestructuras reservada en el Polígono 1 albergue dicha instalación con la previsión de dar este servicio a los dos polígonos, dada su posición estratégica en el eje vertebrador del Sector.

4.6. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Los coeficientes resultantes (coef. uso x coef. tipológico) que el PGOU asigna para ponderar las distintas tipologías, con los que en definitiva conseguiremos la conversión de edificabilidad en aprovechamiento objetivo, son:

- Para la tipología G2.1: $0,90 \text{ (uso)} \times 1,00 \text{ (tipol)} = 0,9000$.
- Para la tipología G2.2: $0,90 \text{ (uso)} \times 0,81 \text{ (tipol)} = 0,7290$.
- Para la tipología G4: $0,90 \text{ (uso)} \times 1,27 \text{ (tipol)} = 1,1430$.

El PGOU desarrolla un supuesto de reparto tipológico del 50%, 40% y 10% respectivamente, lo que supone un coeficiente resultante medio de 0,8559.

Por tanto, el coeficiente de edificabilidad establecido ($0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$) supone en un aprovechamiento objetivo de $0,3424 \text{ Uas}/\text{m}^2$ ($0,40 \times 0,8559$).

En nuestro caso y respetando los criterios del PGOU, a continuación se concreta la ponderación relativa de la nueva distribución de tipologías edificatorias establecidas en este Plan Parcial, que no son más que una adaptación de las establecidas en el PGOU con una serie de matices:

- Coef. para G2a = 49,68% de tipología G2.1 + 50,32% de tipología G2.2 = $49,68\% \times 0,9000 + 50,32\% \times 0,7290 = 0,8140$.
- Coef. para G2b = G2.1 = 0,9000.
- Coef. para G2c = G2.1 = 0,9000*.

(*) Este coeficiente es el de la tipología G2.1 para las manzanas 3, 10C y 15. Para el resto de manzanas con esta tipología (2, 5, 8, 11, 14 y 17) donde se admite la elaboración de Estudios de Detalle para poder materializar el resto de tipologías admitidas en este Plan Parcial, el coeficiente se ha calculado aplicando los

coeficientes aquí establecidos en el supuesto definido en la Propuesta Alternativa No Vinculante de Ordenación de estas manzanas, lo que supone la aplicación de un coeficiente específico para cada manzana.

- Coef. para G4 = 1,1430

Con esta distribución tipológica, en cumplimiento del Art.61.5 de la LOUA, asignamos la totalidad del aprovechamiento objetivo otorgado por el PGOU.

	Superficie	Coef. Edif.	Edif. Total	Ap. Obj / m ²	Aprov. Objetivo
Polígono 1	574.900,00	0,4032	231.771,24	0,3457	198.751,29
Polígono 2	399.439,00	0,3955	157.964,36	0,3376	134.862,38
Polígono 1+2	974.339,00	0,4000	389.735,60	0,3424	333.613,67

5. CUADRO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

	SECTOR	POLIGONO 1	POLIGONO 2
ZV total	175.381,00	101.577,00	73.804,00
Eq Total	38.973,00	22.996,00	15.977,00
Edificable total	582.191,00	341.071,00	241.120,00
Viario total	3.100,00	3.100,00	0,00
Infraestructuras	174.694,00	106.156,00	68.538,00
Sup total	974.339,00	574.900,00	399.439,00
Edificabilidad	389.735,60	231.771,24	157.964,36
Aprov. objetivo	333.613,67	198.751,29	134.862,38

POLÍGONO 1

MANZANA	SUPERFICIE	EDIF TOTAL
EDIFICABLES	341.071,00	231.771,24
TOTAL ZV	101.577,00	
ZV1	37.705,00	
ZV2	1.026,00	
ZV3	2.725,00	
ZV4	8.239,00	
ZV5	16.629,00	
ZV6	4.938,00	
ZV7	22.222,00	
ZV8.1	5.733,00	
ZV9.1	1.595,00	
ZV10.1	765,00	
TOTAL EQ.	22.996,00	
Eq1 com.	6.626,00	
Eq1 soc.	6.626,00	
Eq1 dep.	4.872,00	
Eq2 dep.	4.872,00	
INFRAESTR.	3.100,00	
VIARIO.	106.156,00	
SUP total:	574.900,00	EDIF.: 0,4032 231.771,24
		APROV.: 0,3457 198.751,29

POLÍGONO 1. Reparto de edificabilidades				
MANZANA	SUPERFICIE	Tipología	Indice	EDIF TOTAL
1	16.569,00			13.023,00
1A	7.071,00	G2a	0,7000	4.949,70
1B	9.498,00	G2b	0,8500	8.073,30
2	32.315,00	G2c	0,6188	19.995,50
3	23.387,00	G2c	0,5847	13.673,46
4	17.419,00		0,8181	14.249,95
4A	5.432,00	G2a	0,7000	3.802,40
4B	6815,00	G2b	0,8500	5.792,75
4C	5.172,00	G4	0,9000	4.654,80
5	44.984,00	G2c	0,6808	30.625,80
7	28.986,00			23.412,30
7A	9.903,00	G2a	0,7000	6.932,10
7B	13.890,00	G2b	0,8500	11.806,50
7C	5.193,00	G4	0,9000	4.673,70
8	63.216,00	G2c	0,6267	39.617,50
9	13.767,00	G2a	0,7000	9.636,90
10	44.465,00		0,7191	31.975,43
10A	14.706,00	G2a	0,7000	10.294,20
10B	16.139,00	G2b	0,8500	13.718,15
10C	13.620,00	G2c	0,5847	7.963,08
11	50.433,00	G2c	0,6284	31.690,40
12	5.530,00	G2a	0,7000	3.871,00
EDIFICABLES	341.071,00			231.771,24

POLÍGONO 2		
MANZANA	SUPERFICIE	EDIF TOTAL
EDIFICABLES	241.120,00	157.964,36
TOTAL ZV	73.804,00	
ZV11	42.370,00	
ZV10.2	2.168,00	
ZV9.2	5.166,00	
ZV8.2	4.031,00	
ZV12	13.942,00	
ZV13	6.127,00	

TOTAL EQ.	15.977,00
Eq3 com.	3.117,00
Eq3 soc.	3.117,00
Eq3 dep.	9.743,00
VIARIO.	68.538,00

SUP total:	399.439,00	EDIF.:	0,3955	157.964,36
		APROV.:	0,3376	134.862,38

POLÍGONO 2. Reparto de edificabilidades

MANZANA	SUPERFICIE	Tipología	Indice	EDIF TOTAL
13	22.861,00			18.109,45
13A	8.816,00	G2a	0,7000	6.171,20
13B	14.045,00	G2b	0,8500	11.938,25
14	70.834,00	G2c	0,6353	44.999,88
15	12.727,00	G2c	0,5847	7.440,98
16	19.098,00			15.038,25
16A	7.967,00	G2a	0,7000	5.576,90
16B	11.131,00	G2b	0,8500	9.461,35
17	53.221,00	G2c	0,6278	33.414,50
18	21.595,00	G2a	0,7000	15.116,50
19	40.784,00	G2c	0,5847	23.844,80
EDIFICABLES	241.120,00			157.964,36

PROPUESTA ALTERNATIVA NO VINCULANTE. MANZ. 2, 5, 8, 11, 14 y 17.
A desarrollar mediante ESTUDIOS DE DETALLE.

POLÍGONO 1				
MANZANA	SUPERFICIE	Tipología	Índice	EDIF TOTAL
2	32.315,00		0,6188	19.995,50
2A	11.870,00	G2a	0,7000	8.309,00
2B	16.695,00	G2a	0,7000	11.686,50
2V	3.750,00			
5	44.984,00		0,6808	30.625,80
5A	17.693,00	G2a	0,7000	12.385,10
5B1	9.250,00	G2a	0,7000	6.475,00
5B2	13.842,00	G2b	0,8500	11.765,70
5V	4.199,00			
8	63.216,00		0,6267	39.617,50
8A1	3.920,00	G2b	0,8500	3.332,00
8A2	16.521,00	G2a	0,7000	11.564,70
8B1	2.823,00	G2b	0,8500	2.399,55
8B2	13.865,00	G2a	0,7000	9.705,50
8C1	3.745,00	G2b	0,8500	3.183,25
8C2	13.475,00	G2a	0,7000	9.432,50
8V1	4.559,00			
8V2	4.308,00			
11	50.433,00		0,6284	31.690,40
11A	22.474,00	G2a	0,7000	15.731,80
11B	22.798,00	G2a	0,7000	15.958,60
11V	5.161,00			
14	70.834,00		0,6353	44.999,88
14A1	12.107,00	G2b	0,8500	10.290,95
14A2	10.758,00	G2c	0,5847	6.289,78
14A3	4.715,00	G2a	0,7000	3.300,50
14B1	4.465,00	G2b	0,8500	3.795,25
14B2	7.683,00	G2a	0,7000	5.378,10
14C	22.779,00	G2a	0,7000	15.945,30
14V1	5.487,00			
14V2	2.840,00			
17	53.221,00		0,6278	33.414,50
17A	23.919,00	G2a	0,7000	16.743,30
17B	23.816,00	G2a	0,7000	16.671,20
17V	5.486,00			

6. DETERMINACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES.

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

En el siguiente cuadro comparativo se justifica el cumplimiento de dichos estándares con relación a la superficie real delimitada (974.339 m²)

	Reserva mínima Según PGOU	Reserva mínima según RP	Reserva según Plan parcial
Espacios libres públicos	18% superficie 175.381 m²	10% superficie 97.434 m²	18%* 175.381 m²
Parque deportivo		2% superficie 19.487 m ²	19.487 m ²
Equipamiento comercial		1% superficie 9.743 m ²	9.743 m ²
Equipamiento social		1% superficie 9.743 m ²	9.743 m ²
Total Equipamiento público	4% superficie 38.973 m²	4% superficie 38.973 m²	4% 38.973 m²

(*) Si descontamos las superficies de Zv5 y Zv7, donde se prevén las balsas de laminación necesarias según informe de AJEMSA, así como las superficies de Zv2, Zv3, Zv9 y Zv10, donde sería deseable que el encauzamiento de los arroyos quedaran a cielo abierto y con accesos de maquinaria para su correcto mantenimiento y limpieza, resta una superficie de zonas libres del 12,63% de la superficie total. Superficie superior al nivel mínimo de reserva legal (10%) fijada en el Art. 17 LOUA que garantizan la accesibilidad y funcionalidad propias del fin previsto, conforme al art 49.3 del RP'78, sin perjuicio de que las zonas descritas anteriormente integren la red de espacios libres.

Aparcamientos:

En cumplimiento de las determinaciones establecidas en el PGOU, para el Sector se reserva número de plazas de aparcamientos en la vía pública superiores a las 3.897 establecidas. Para el cumplimiento del número de plazas reservadas para minusválidos el Proyecto de urbanización pormenorizará su ubicación. Esta reserva de plazas es muy superior a la mínima exigida por el Art. 17 LOUA y Reglamento de Planeamiento.

7. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART 36 RG (RD 3288/1978).

Tal y cómo se expuso anteriormente la división del ámbito de actuación en dos polígonos para posibilitar, la gestión y futuro desarrollo del ámbito, acotando la actuación de una forma más realista, dadas las actuales circunstancias y posibilidades de ejecución, conlleva la necesidad de cumplir las determinaciones del Art 36. del Reglamento de Gestión Urbanística. (RD 3288/1978). Concretamente el apartado 2 de este artículo establece:

“En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del art. 117,2 Ley del Suelo.

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.”

Los requisitos a que hace referencia el Art 117.2 de la Ley del suelo son:

- a. Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística.*
- b. Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.*
- c. Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.”*

En este caso concreto la división poligonal se hace en dos polígonos muy equilibrados, ejecutándose en primer lugar el polígono 1, situado más al Sur que da continuidad al Parque Agroalimentario existente y posteriormente el Polígono 2 continuando hacia el Norte con el desarrollo.

El polígono 1 cuenta con una superficie bruta de 574.900 m², equivalente al 59% del total del Sector. El porcentaje de superficie de zona verde es del 17,67% de su superficie, es decir ligeramente inferior a la media de todo el sector (18,00%). El porcentaje de superficie de Equipamiento Público es del 4,00% de su superficie, es decir igual a la media del Sector (4,00%). El porcentaje de superficie de viario público es del 18,47%, es decir ligeramente superior a la media de todo el sector (17,93%). La edificabilidad media del Polígono es de 0,4032 m²/m², es decir ligeramente superior a la media de todo el Sector (0,40 m²/m²). Y el

Aprovechamiento Objetivo del Polígono (198.751,29 Uas) en relación a su superficie (574.900 m²) que supone 0,3457 Uas/m², es ligeramente superior a la media del Sector asignada en el PGOU (336.834Uas / 983.859 m²) 0,3424 Uas/m².

El polígono 2 cuenta con una superficie bruta de 399.439 m², equivalente al 41% del total del Sector. El porcentaje de superficie de zona verde es del 18,48% de su superficie, es decir ligeramente superior a la media de todo el sector (18,00%). El porcentaje de superficie de Equipamiento Público es del 4,00% de su superficie, es decir igual a la media del Sector (4,00%). El porcentaje de superficie de viario público es del 17,14%, es decir ligeramente inferior a la media de todo el sector (18,39%). La edificabilidad media del Polígono es de 0,3955 m²/m², es decir ligeramente inferior a la media de todo el Sector (0,40 m²/m²). Y el Aprovechamiento Objetivo del Polígono (134.862,38 Uas) en relación a su superficie (399.439 m²) que supone 0,3376 Uas/m², es ligeramente inferior a la media del Sector asignada en el PGOU (336.834Uas / 983.859 m²) 0,3424 Uas/m².

Por tanto, en los dos Polígonos, las diferencias de aprovechamiento entre sí (1.905,53 Uas) con relación al aprovechamiento del sector (333.613,67 Uas) es del 0,57% muy por debajo del límite máximo del 15% establecido en el Art. 36 del RGU.

Esta diferencia de Aprovechamiento entre los polígonos (1.905,53 Uas), supone un aumento del Aprovechamiento del 0,97% para el polígono 1 en detrimento de una disminución del aprovechamiento del 1,39% para el polígono 2. Muy inferior al máximo del 15% admitido según el Art. 36 RG (RD 3288/1978)

Con relación al cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 117.2 de la Ley del suelo, con el reparto tan equilibrado de cargas y aprovechamientos que se hace entre los dos polígonos se justifican plenamente la asunción de cesiones de suelo, la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización y que cada polígono tiene la entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de su actuación.

8. AFECCIONES SECTORIALES.

8.1 Servidumbres de vías de comunicación.

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

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

En nuestro caso el dominio Público es el establecido como límite de propiedad del sector coincidente con las expropiaciones que en su día se llevaron a cabo para el desdoble de la actual autovía. La zona de servidumbre se sitúa entre el límite del dominio público y hasta los 25m desde la arista de explanación, coincidiendo en cualquier caso con espacios libres públicos. La zona de afección, que llega hasta los 100m desde la arista de explanación y la línea límite de edificación se sitúa a 50m de la arista exterior de la calzada más próxima, que en este caso solo afecta a espacio libre público.

En el plano I-06 "Afecciones Sectoriales" se representan las líneas de la RIGE que afectan al ámbito del sector.

8.2 Servidumbres ferroviarias.

El límite Este del Sector coincide con el dominio público de la línea ferroviaria Madrid-Cádiz y por consiguiente en la ordenación del sector se han tenido en cuenta todas sus afecciones en cumplimiento de la Ley del Sector ferroviario (Ley 39/2003 de 17 de noviembre) y su Reglamento de desarrollo (RD 2387/2004 de 30 de diciembre).

En este caso el límite del sector se adapta a la línea de Dominio Público establecida en el "Proyecto Constructivo de la Línea de Alta Velocidad Sevilla-Cádiz. Tramo: Aeropuerto de Jerez de la Frontera-Cádiz. Subtramo: Aeropuerto-Jerez Norte" que actualmente se encuentra en ejecución.

En el plano I-06 "Afecciones Sectoriales" se representan las líneas que definen las zonas de dominio público, de protección y límite de edificación, que afectan al ámbito del sector. Teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en los artículos 25, 26 y 34 del Reglamento del sector Ferroviario (RSF):

*Art 25.1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
(...)*

Art 26.1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

*2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.
(...)*

34.1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación,

reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. (...)

2. La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.(...)

El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que ésta discorra.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Todas las edificaciones a implantar deberán respetar la línea de edificación tal y como establece el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF) en el Art 34.2 con carácter general y el 34.4 cuando discurren por zonas urbanas. En este sentido se establece que, si bien por exigencia de la Dirección General de Ferrocarriles en informe de 30 de enero de 2013 a este plan parcial "*por tratarse del desarrollo de un suelo clasificado como urbanizable*" la Línea Límite de Edificación se ha situado a la distancia establecida con carácter general, es decir a 50m de la arista exterior más próxima de la plataforma representada en el plano "O-04. Alineaciones y Afecciones", como el fin último del desarrollo de esos suelos es su transformación a urbano, desde este Plan Parcial no se establece ninguna limitación urbanística para que el Ministerio de Fomento establezca la línea límite de Edificación a una distancia inferior en aplicación del Art. 34.4 del Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).

8.3 Servidumbres Aeronáuticas.

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

La afección a este sector es completa, ya que todo el sector está incluido en la Superficie Horizontal Interna de esa servidumbre aeronáutica, siendo la cota 54,60 la establecida como cota que define, en este caso, el plano horizontal que conforma la Superficie Limitadora de las Servidumbres Aeronáuticas.

El sector presenta una cota máxima de 40,80 m en su extremo NW bajando a un mínimo de 27,00 m en dos puntos situados al Este. En este sentido y para evitar

que ninguna edificación sobrepase la cota de 54.60m de la Superficie Limitadora las ordenanzas establecen limitaciones de altura para las edificaciones con un máximo de 16m para las parcelas 7C y 4C, donde la rasante del terreno actual se sitúa en torno a la cota +32,00. El resto de edificaciones no podrán sobrepasar los 15m y únicamente en las parcelas situadas más al Noroeste la rasante del terreno se acerca a los 38m, por lo que no habría problema en edificar las alturas máximas previstas.

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

8.4 Valoración de Impactos.

El Estudio de impacto Ambiental del PGOU establece para el Sector Dehesa de Siles II la siguiente valoración de impactos que han sido considerados en la redacción del presente documento:

- La urbanización, edificación y consiguiente impermeabilización del Sector supondrá una merma en el flujo de agua al acuífero.
- Pérdida de suelos de notable capacidad productiva.
- La urbanización del Sector supondrá la transformación de un espacio hasta ahora rural. La implantación de usos productivos se valora coherente al dar continuidad a la edificación ya consolidada (Parque Tecnológico Agroalimentario).
- La presencia de infraestructuras urbanas favorecerá el tráfico y los abastecimientos.
- La localización de zonas verdes en paralelo a las infraestructuras debe actuar en dos sentidos, aislar la edificación de la incidencia de tráfico, y mejorar la imagen externa de esta nueva fachada urbana. Esta mejoría deberá reforzarse con criterios de edificación.

8.5 Ley de Comercio Interior de Andalucía (DL 1/2012, de 20 de marzo).

En las Ordenanzas de este Plan Parcial se establece la prohibición de establecer

grandes superficies minoristas por lo que en cumplimiento del Art. 34.2 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (DL 1/2012, de 20 de marzo) no será necesario el sometimiento de este instrumento de desarrollo a informe comercial de la Consejería competente.

No obstante, mediante la tramitación de modificación puntual de este Plan Parcial, se podría admitir la compatibilidad o complementariedad para la instalación de grandes superficies minoristas, en cuyo caso y con la norma vigente en la actualidad sería preceptivo durante su tramitación el sometimiento a informe comercial.

2. ORDENANZAS

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO PRIMERO (del Tit .1º)- GENERALIDADES

Art. 1 - Ámbito de Aplicación.

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

Art. 2 - Vigencia.

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

Art. 3 - Efectos.

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

Art. 4 - Documentos y valor de los mismos.

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

- infraestructuras y edificaciones que sobre él se asientan. Su valor no es normativo.
4. Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones de la Ordenación que se establecen y, en los casos de contradicción, sus determinaciones prevalecerán sobre los documentos restantes, junto con las Ordenanzas. Si existiesen contradicciones entre planos de distinta escala, se seguirá lo que indique el de mayor escala. Si fuesen contradictorios entre mediciones sobre planos y la realidad, prevalecerán estas últimas. Si se diesen entre superficies fijas y porcentajes, prevalecerán estos últimos, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento de rango superior.
 5. Las Normas Urbanísticas fijan las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de orden urbanístico y/o edificatorio que hayan de realizarse en el ámbito del presente Plan Parcial. Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.
 6. El Plan de Etapas desarrolla los aspectos relativos a la ejecución del Plan, teniendo su reflejo gráfico en los Planos de Ordenación. Su contenido es vinculante según lo legalmente establecido.
 7. El Estudio Económico-Financiero recoge los costos que suponen la ejecución del Plan, siendo sus determinaciones aproximadas.
 8. En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación de los usos y al mayor beneficio social.
 9. Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán dentro de un contexto que considera fundamental el espíritu y finalidad del PGOU que desarrolla.

Art. 5 - Modificación.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38 LOUA y 154.4 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá como modificación la alteración de las determinaciones contenidas en el presente Documento, que no supongan revisión.
2. La modificación seguirá idéntico trámite que el de la formulación del Plan y siempre con las limitaciones que se contienen en el Art. 38 LOUA y 161 del Reglamento de Planeamiento.

3. Dada la expresa prohibición de implantación de grandes superficies minoristas en el ámbito de este Plan Parcial, para admitir su compatibilidad o complementariedad y con la norma vigente en la actualidad sería necesaria la tramitación de modificación puntual de este Plan Parcial, en cuyo caso sería preceptivo su sometimiento a informe comercial de la Consejería competente en cumplimiento del Art. 34.2 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (DL 1/2012, de 20 de marzo)

Art. 6 - Revisión.

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

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

Art. 7 - Alcance de la Terminología.

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

Art. 8 - Interpretación.

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

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

Art. 9 - Terminología de Conceptos.

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

- Alineaciones: Son las líneas que el Plan Parcial fija, siendo éstas:
 - * Alineación de eje de vial: es la línea teórica que define el eje de una vía pública, sea de circulación rodada o peatonal.
 - * Alineación exterior o de calle: señala el límite entre la parcela edificable y los espacios exteriores a la misma tales como vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio públicos.
 - * Alineación interior de parcela: señala el límite de la propiedad susceptible de edificarse y el espacio libre interior de parcela.
 - Retranqueo: Se define como la anchura de la faja o distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de la edificación y cualquier punto de una alineación oficial o límite de parcela. Se mide ortogonalmente a los linderos.
 - Rasante Oficial: Son los perfiles de las vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio público definidos por el presente Plan Parcial, que sirven como nivel oficial a efectos de medición de altura.
 - Altura: Se establecen dos unidades, altura máxima y número de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos correlativos.
 - * Altura de la edificación, es la distancia existente entre las rasantes en el punto medio de la fachada y la cara superior del forjado más alto, o la altura de la cumbrera de la cubierta inclinada.
 - * Altura de las plantas, es la distancia entre las caras superiores de los forjados que delimitan la planta de que se trate.
- Por encima de la altura máxima sólo se podrán elevar las construcciones e instalaciones establecidas en el Art. 7.3.23 de las NNUU del PGOU
- Edificabilidad: Es la medida de la superficie edificable total en cifras relativas a la superficie de una determinada área, zona o parcela. Se expresa en m² edificables por m² de suelo (m²/m²).
 - Patio de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable con la dimensión y superficie mínimas exigidas por estas Normas.
 - Pieza habitable: Aquélla que se dedica a la permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulo, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos o aparcamientos.
 - Sótano: Aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de las rasantes definidas por el acerado en cada alineación oficial exterior.

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

TITULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

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

Art. 10 - Calificación General del Suelo.

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

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

Corresponden los siguientes usos establecidos en el PGOU:

Uso Global B "Industriales":

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

Uso Global D "Terciario":

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

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

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

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

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

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

Art. 11 - Usos Pormenorizados.

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

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

Art. 12 - Base Legal.

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

Art. 13 - Contenido.

- 1 Por su carácter complementario, los Estudios de Detalle que pudieran redactarse en desarrollo del presente Plan Parcial, no pueden contener determinaciones propias de Plan Parcial ni de Plan General.
- 2 Su misión será la de completar y adaptar determinaciones gráficas o literarias contenidas en el presente Plan Parcial.
- 3 En las manzanas 2, 5, 8, 11, 17 se podrán desarrollar Estudios de Detalle en los que se definan nuevos viarios interiores y submanzanas donde se admitirán el resto de tipologías admitidas en el plan parcial siempre que se reparta la edificabilidad total y el aprovechamiento asignados a la manzana y se mantengan los coeficientes de homogeneización establecidos para cada tipología. En el plano "Propuesta Alternativa No Vinculante de desarrollo Pormenorizado. Manzanas" se establece un supuesto muy razonable de ese posible desarrollo.

Art. 14 - Limitaciones en los fines y objetivos.

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

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

2. No podrá modificarse la superficie asignada a los Espacios Libres de Uso y Dominio Público y Equipamientos.
3. No podrán alterarse los elementos determinantes o determinaciones fundamentales del presente Plan Parcial, tales como edificabilidad total de los terrenos comprendidos en el mismo y que definan los derechos y deberes de la propiedad, la calificación completa en usos pormenorizados ni los sistemas de cualquier índole que formen la estructura del territorio.
4. De acuerdo con lo expuesto, al plantear alguna ordenación de volúmenes que puede constituir uno de los objetivos del Estudio de Detalle, no se podrá ocupar con la edificación pública o privada mayor porcentaje de suelo que la establecida en el Plan Parcial. No se podrán aumentar las alturas máximas establecidas para cada uso detallado, ni incrementar los volúmenes ni alterar las condiciones de los predios colindantes, en cuanto a visión, soleamiento, etc.
5. No se pueden ocasionar perjuicios o alterar las condiciones de los predios colindantes, salvo acuerdo o pacto. Se estima que los colindantes quedan afectados cuando se modifican las características físicas de su territorio, por ejemplo reduciendo su capacidad portante, alterando su morfología, nivel freático, etc.

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

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

Art. 16 - Documentación.

La documentación mínima será la contenida en el Art. 19 LOUA y Art. 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

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

Art. 17 - Definición.

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

- 2 Como tal documento técnico deberá contener, detallar y programar todas aquellas obras y formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos a los redactores del proyecto.
- 3 Para la conservación de la urbanización será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación tal y como establece el Art. 3.3.14 de las normas urbanísticas del PGOU.

Art. 18 - Limitaciones.

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

Art. 19 - Documentación.

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

El proyecto de Urbanización deberá contar con informe de esta Administración Hidráulica Andaluza.

En las zonas con mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales suelos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

Art. 20 - Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1. El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que:
 - a) Los accesos a las edificaciones serán diseñados de forma que se posibilite el acceso a minusválidos, sobre todo en las puertas principales de acceso de público y de personal.
 - b) En los accesos a las distintas áreas de equipamiento, ya sea éste social, deportivo o de uso y dominio público, quede garantizado el acceso a minusválidos.
 - c) Los bordillos de los accesos en los pasos de peatones queden rebajados hacia el nivel de la calzada.
 - d) Los cambios de rasantes en las vías peatonales se resuelvan, además de escaleras, con rampas de pendientes no superiores al 8% y siempre con pavimento antideslizante.
 - e) El mobiliario urbano que se localice en el sector deberá poder ser utilizado por los minusválidos.
 - f) Deberá verificarse la ausencia de obstáculos en la urbanización mediante la presentación de un plano de proyecto en el que se superpongan todos los elementos que puedan constituir un obstáculo: Mobiliario, iluminación, señalización, árboles, alcorques, etc. Se deberán trazar los itinerarios accesibles, con los cruces de calzada rebajados, acotando las medidas principales de ancho, sobre todo en los estrechamientos. Se deberán señalar los aparcamientos de minusválidos, cuya dotación estará en zona pública, acotándose y enumerando los mismos.
2. En todo caso será de cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 293/2009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden 9 de enero de 2012 de la Consejería de Igualdad y Bienestar Social.

TITULO TERCERO
NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

Art. 21 - Obras de Edificación.

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

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

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

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

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

Art. 23 - Acometidas a las diferentes redes.

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

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

Art. 24 - Aspectos no considerados por estas Ordenanzas:

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

CAPÍTULO SEGUNDO (del Tit 3º)- CONDICIONES COMUNES

Art. 25 - Alcance y contenido de este Capítulo.

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

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

Sección 1: Condiciones Generales de Uso

El Sector Dehesa de Siles II se plantea como ampliación del Parque Tecnológico Agroalimentario actualmente en funcionamiento existente en su límite Sur. Sin embargo, desde este instrumento de Planeamiento no se van a restringir usos concretos, ni se van a regular de forma temática la implantación de los mismos, más allá de las limitaciones establecidas en el PGOU. Si bien es cierto que podríamos optar por un modelo de parque perfectamente estructurado por zonificación de usos concretos, dadas las circunstancias actuales del mercado y las dimensiones del ámbito se ha optado una mayor flexibilidad en la implantación de estos usos, quedando a criterio de la entidad encargada de su futuro desarrollo, mediante el control de su comercialización, una posible ordenación por usos más concreta.

Art. 26 - Usos Privados.

- 1 Se consideran incluidas en este uso los industriales, aquellas actividades dedicadas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos

técnicos utilizados. Corresponde las divisiones del 15 al 37 del CNAE, ambas incluidas. Así mismo, por similitud en el impacto ambiental que pueden generar, se incluyen en este grupo las actividades de transporte de pasajeros y mercancías, estaciones de servicio, así como el uso de garaje o aparcamiento.

- 2 Igualmente se incluye el uso de servicio terciario, que tiene por finalidad la presentación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, servicios de hostelería y ocio, comercio al por menor en sus distintas formas, servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos

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

Art. 26.1 Usos Industriales

Para la definición de los usos industriales se estará a lo dispuesto en el Art. 6.3.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU que se transcribe a continuación, a excepción de la gran industria incompatible con el medio urbano (b1a) que, obviamente serán usos prohibidos en este Sector.

b1. Gran industria (compatible con el medio urbano): Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales en serie, e incluye funciones técnicas, económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

Comprende las instalaciones industriales de producción y transformación de metales, industrial de mineral, industria química y petroquímica, industria textil, papelera y del cuero, industrias agroalimentaria y otras de similares características. Se incluyen en este apartado las instalaciones dedicadas a la valorización, incineración y eliminación de residuos, así como las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos (división 40 del CNAE). Las actividades sujetas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) y Autorización Ambiental Unificada (AAU), así como las que someten a Calificación Ambiental (CA) por no superar los umbrales de ambos trámite de prevención, según Anexo I de la Ley 7/2007 se consideran incluidas en este grupo.

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

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

b3. Actividades de transporte y aparcamientos.

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

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

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

Art. 26.2 Usos Terciarios

Para la definición de los usos Terciarios se estará a lo dispuesto en el Art. 6.3.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU que se transcribe a continuación, a excepción de las Grandes Superficies Minoristas a las que se refiere el Art. 34 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (DL 1/2012, de 20 de marzo) que estarán prohibidas:

d1. Hostelería y esparcimiento

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de hostelería, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos o eventuales que se destinan con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición en el mismo de bebidas, y en su caso, de comidas frías o cocinadas. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía (en adelante Nomenclátor), dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: *Restaurantes; Autoservicios; Cafeterías; Bares; Bares-Quiosco; y Pubs y Bares con Música.* Corresponden a las divisiones 55.3 y 54.4 del CNAE.

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

d2. Comercio

A los efectos previstos en el presente Plan, se entiende por actividad comercial al ejercicio

profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, incluyendo su almacenamiento en el mismo establecimiento.

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

Se establecen dos tipos de comercio según el consumidor final:

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

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

Supermercados (entre 2.499 y 400 metros cuadrados)

Superservicios (entre 399 y 120 metros cuadrados)

Autoservicios (entre 119 y 40 metros cuadrados)

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

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

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

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

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

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

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

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

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

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

d4. Hospedaje

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

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

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

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

d5. Recreativo.

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

- a. **Establecimientos de juego y recreativos:** Casinos de juego, Salas de bingos, Salones de juegos, Salones recreativos, Cibersalas, Centros de Ocio y Diversión, Bóleras, Salones de celebraciones Infantiles.
- b. **Establecimientos de atracciones recreativas:** Parque de atracciones y temáticos, parques infantiles y atracciones de feria.
- c. **Establecimientos de actividades deportivas:** Complejos deportivos, Gimnasios y Piscinas.

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

Art. 26.3 Localización y compatibilización de los usos industriales.

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

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

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

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

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

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

- **2. Pequeña Industria (b2)**

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

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

- a) Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles (b3a)

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

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

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

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

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

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

Conveniencia y necesidad de las instalaciones.

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

Adecuación al entorno urbano.

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

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

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

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

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

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

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

c) Transporte de Viajeros y Mercancías (b3c)

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

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

- **4. Almacenes (b4)**

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

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

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

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

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

Art. 26.4 Localización y compatibilización de los usos terciarios.

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

d1. Hostelería y Esparcimiento

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

A fin de evitar en zonas de uso global residencial la agrupación masiva de establecimientos de hostelería y esparcimiento en un misma calle, avenida o plaza, y los efectos perjudiciales que ello

origina en el entorno debido a la concentración elevada de personas y tráfico rodado, el deterioro de la calidad ambiental que supone dicha circunstancia, y, finalmente, evitar la creación de zonas acústicamente saturadas, se establecen las siguientes distancias mínimas entre este tipo de establecimientos:

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

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

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

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

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

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

d2 Comercio

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

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

d3. Oficinas y servicios privados de interés público

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

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

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

d4. Hospedaje

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

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

d5. Recreativo

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

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

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

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

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

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

- b1. Gran Industria

1. Aseos y vestuarios: En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, la dotación mínima será a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de **10** operarios o fracción, para cada sexo.
2. Aparcamientos: deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria.
3. Condiciones ambientales: Los residuos de cualquier tipo que se originen en el

desarrollo de la actividad se pondrán a disposición de gestor autorizado para su reciclaje, valorización y en el último caso para su eliminación controlada. En todo caso, la gestión de los residuos calificados como urbanos o municipales cumplirá las determinaciones que establezca el órgano municipal competente.

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

- **b2. Pequeña Industria**

Se establecen las siguientes condiciones:

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

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

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

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

b3a Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles.

1. La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas, a las disposiciones vigentes en la materia y, en especial, a la Ordenanza 34 de VPO, O.M. 16.V.74 (BOE 27.V)
2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en las zonas de edificación correspondientes a recintos históricos, o en otras si razones urbanísticas lo aconsejan, o bien limitar el régimen normal de plazas de garajes a un régimen restringido. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no relevará a los propietarios de suplir el número de plazas obligatorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela la aportación,

que será por compraventa, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. **Las rampas** rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y su anchura mínima será de 3,00 metros. Las rampas en curva no sobrepasarán la pendiente del 12% medida en el eje de cada sentido de circulación, y su anchura mínima será de tres metros. Su radio de curvatura, medido también en el eje de cada sentido de circulación, será como mínimo de 6 metros. Esta anchura de rampa debe ser anchura de paso libre de cualquier obstáculo, por lo que las rampas se deben dimensionar teniendo en cuenta que ningún elemento auxiliar (bordillos, puertas, expendedores, etc.) puede reducir su anchura.

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

Estas plazas se podrán diseñar:

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

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

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

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

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

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

Dimensiones mínimas de calles de tránsito en aparcamientos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. **Ascensores:** Todos los garajes públicos dispondrán de ascensores a razón del cincuenta por ciento (50 %) de núcleos de comunicación previstos según normativa sectorial, contando al menos con uno (1). Para un número impar de escaleras, se tomará como referencia el número par inferior. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

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

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

- **b4. Almacenes**

1. **Aseos y vestuarios:** En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, contará al menos con un aseo dotado de un retrete y un lavabo. Dicha dotación sanitaria se aumentará en un inodoro y un lavado, por cada grupo de 10 operarios o fracción, para cada sexo.
2. **Altura:** La altura libre de suelo a techo será al menos de doscientos cincuenta (250) centímetros. No obstante, en los espacios destinados a aseos podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros.
3. **Condiciones ambientales:** Los que se permitan en zonificación residencial (con limitación) deberá desarrollar su actividad en el interior del recinto cerrado, estando expresamente prohibido almacenar productos en los espacios al aire libre, debiendo disponer de espacio suficiente en su interior para las labores de carga y descarga. Asimismo, no podrán almacenar materiales de peligrosidad media y alta. Los accesos se proyectarán de forma que no causen molestias a las viviendas colindantes y/o adyacentes.

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

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

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

d1. Hostelería y Esparcimiento

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

y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d2. Comercio

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

1. Superficie mínima: La zona destinada al uso público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

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

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

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

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

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

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

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

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

d4. Hospedaje

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad

Ambiental, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, fundamentalmente con los requisitos que establece el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros*.

d5. Recreativo

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

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

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

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

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

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

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

Art. 27 - Uso, Equipamientos y Servicios Públicos.

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

Para las situaciones admisibles y compatibles, se estará a lo dispuesto en el Art.

6.6.1 a 6.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

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

Igualmente se reserva suelo necesario, según informe de AJEMSA, para la instalación de una EDAR

Art. 28 - Sistema Viario y Espacios Libres.

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

Los espacios libres de uso público lo constituyen aquéllos que se destinan a zonas verdes, ajardinadas, áreas de juego y zonas deportivas. Son terrenos de cesión obligatoria y gratuita al uso y dominio público. En ellos será admisible la instalación de las EBARS necesarias, según informe de AJEMSA.

Sección 2 - Condiciones de generales de la Edificación:

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

Art. 29. Condiciones de parcela.

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

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

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

Art. 31. Condiciones de Morfología y Tipología.

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

Art. 32. Condiciones de estética.

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

Art. 33. Condiciones de calidad e higiene.

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

Art. 34. Condiciones de dotaciones y servicios.

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

Art. 35. Condiciones de seguridad.

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

Art. 36 Condiciones ambientales.

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

Art. 36 bis. Afecciones.

a). Al encontrarse el ámbito incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares), requerirá resolución previa de la Agencia Estatal Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En cumplimiento del Art. 10 del decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, las instalaciones previstas no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operen en el aeropuerto de Jerez, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

b). Todas las edificaciones a implantar deberán respetar la línea de edificación tal y como establece el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF) en el Art 34.2 con carácter general y el 34.4 cuando discurran por zonas urbanas. En este sentido se establece que, si bien por exigencia de la Dirección General de Ferrocarriles en informe de 30 de enero de 2013 a este plan parcial "*por tratarse del desarrollo de un suelo clasificado como urbanizable*" la Línea Límite de Edificación se ha

situado a la distancia establecida con carácter general, es decir a 50m de la arista exterior más próxima de la plataforma representada en el plano "O-04. Alineaciones y Afecciones", como el fin último del desarrollo de esos suelos es su transformación a urbano, desde este Plan Parcial no se establece ninguna limitación urbanística para que el Ministerio de Fomento establezca la línea límite de Edificación a una distancia inferior en aplicación del Art. 34.4 del Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).

Sección 3 - Condiciones de Circulación y Aparcamiento:

Art. 37 - Número de Plazas de Aparcamiento.

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

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

Art. 38 - Criterios Generales.

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

Art. 39 - Tipos de Zonas.

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

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

Sección 1 - Normas Particulares zona Actividades Económicas:

Art. 40 - Manzanas que comprende.

Comprende esta zona las manzanas y parcelas cuyo uso pormenorizado es el de Actividades Económicas, correspondiéndose con todas las manzanas edificables enumeradas de la 1 a la 19.

Art. 41 - Condiciones Particulares de la Edificación.

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

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

Tipologías: Las tipologías admisibles según PGOU son la tipología G2, regulada por las determinaciones establecidas en el Art 7.4.8 de las Normas Urbanísticas de PGOU, y la G4 que en el PGOU se regula como admisible en la tipología G2. Las determinaciones para la **tipología G2** son las siguientes:

Nave o edificio aislado para Actividades Económicas

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

Esta tipología G2 por defecto requiere una sola actividad por parcela (Subtipo G2.1). Se podrá lotear el volumen edificatorio en naves colindantes menores con diferentes propietarios (Subtipo G2.2 o "Industrias Nido").

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

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

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

Subtipos admisibles:

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

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

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

Condiciones particulares de G2

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

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

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

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

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

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

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

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

2. El uso permitido en cada edificio quedará limitado a su vez por las exigencias de la Reglamentación Contraincendios, la de Actividades de Pública Concurrencia (Barreras arquitectónicas, Espectáculos públicos, etc.), y resto de normativa sectorial. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (G), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

3. INDUSTRIAS NIDO (Subtipo G2.2)

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

Una parcela de Actividades Económicas se podrá subdividir en submanzanas separadas por

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

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

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

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

5. Los Espacios Libres en el interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m^2 , vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos, y zonas de almacenamiento al aire libre señalizadas como tales y definidas en proyecto. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores. Las calles privadas tendrán las mismas consideraciones que las calles públicas definidas en este Plan General, también en cuanto al tratamiento del arbolado y zonas ajardinadas.

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

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

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

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

Condiciones particulares de cada manzana: A cada manzana el plan parcial le asigna una tipología concreta:

Tipología G2a

Manzanas 1A, 4A, 7A, 9, 10A, 12, 13A, 16A y 18.
Parcela mínima 1000 m².
Frente mínimo 15 m
Altura máxima (II) 15 m (incluidos todos sus elementos)
Retranqueos fachada 8, lateral 4, fondo 4
Edificabilidad: 0,70 m²/ m².
Tipologías admitidas: G2.1 y G2.2
Tipología compatibles: G4, G5, G7

Tipología G2b

Manzanas 1B, 4B, 7B, 10B, 13B, y 16B
Parcela mínima 1000 m².
Frente mínimo 15 m
Altura máxima (III) 15 m (incluidos todos sus elementos)
Retranqueos fachada 8, lateral 4, fondo 4
Edificabilidad: 0,8500 m²/ m².
Tipologías admitidas: G2.1.
Tipología compatibles: G4, G5, G7

Tipología G2c

Manzanas 2, 3, 5, 8, 10C, 11, 14, 15, 17 y 19.
Parcela mínima 2000 m².
Frente mínimo 20 m.
Altura máxima (III) 15 m. (incluidos todos sus elementos)
Retranqueos fachada 8, lateral 4, fondo 4. En las manzana 15 y 3 se deberá considerar la Línea límite de Edificación por afección ferroviaria como línea de retranqueo mínimo.
Edificabilidad: asignada en cuadro de determinaciones
Tipologías admitidas: G2.1.
Tipología compatibles: G4, G5, G7

En las manzanas 2, 5, 8, 11, 17 se podrán desarrollar Estudios de Detalle en los que se definan nuevos viarios interiores y submanzanas donde se admitirán el resto de tipologías admitidas en el plan parcial siempre que se reparta la edificabilidad total y el aprovechamiento asignados a la manzana y se mantengan los coeficientes de homogeneización establecidos para cada tipología. En el plano "Propuesta Alternativa No Vinculante de desarrollo Pormenorizado. Manzanas" se establece un supuesto muy razonable de ese posible desarrollo.

Tipología G4

Manzanas 4C y 7C
G4 refleja una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrollada por plantas, pudiendo incluir oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero.

Si bien es admitida como compatible en el resto de manzanas, en la manzana 4C y 7C por su singular situación, se establece la tipología de Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas para materializar la edificabilidad asignada.

Parcela mínima 2000 m².

Frente mínimo 20 m

Altura máxima (IV) 16 m (incluidos todos sus elementos)

Retranqueos fachada libre, lateral y fondo: la mitad de la altura

Edificabilidad: 0,90 m²/ m².

Tipologías admitidas: G4.

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

Sección 2 - Normas Particulares para la zona de equipamiento:

Art. 42 - Manzanas que comprende.

Comprende esta zona las parcelas cuyo uso pormenorizado es el Equipamiento.
Manzanas EQ1, EQ2 y EQ3

Art. 43 - Condiciones Particulares de la Edificación.

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

En ningún caso la edificación podrá sobrepasar los 16 m, incluidos todos sus elementos.

En las manzanas EQ2 y EQ3 se deberá considerar la Línea límite de Edificación por afección ferroviaria como línea de retranqueo mínimo.

Sección 3 - Normas Particulares Espacios libres:

Art. 44 - Manzanas que comprende.

Comprende esta zona las manzanas de espacios libres públicos Zv1 a Zv12 definidas en la documentación gráfica.

Art. 45 - Condiciones Particulares.

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

aeronáuticas establecidas.

Se admitirán en estos espacios libres públicos las estaciones de bombeo necesarias que se establezcan en el proyecto de Urbanización.

En estos espacios libres se podrá implantar carril-bici, atendiendo a las necesidades que se establezcan.

Sección 4 - Normas Particulares para la zona de infraestructuras:

Art. 46 - Manzanas que comprende.

Comprende esta zona las parcelas cuyo uso pormenorizado es el de infraestructuras generales necesarias en el ámbito.

Art. 47 - Condiciones Particulares de la Edificación.

En la manzana de Infraestructuras se prevé tanto la reserva para la **estación depuradora** contemplada en informe de AJEMSA como la reserva para **Punto Limpio** para todo el Sector (en cumplimiento del Art 103 de la Ley 1/2007, de 9 de julio, Ley GICA).

En ningún caso la edificación podrá sobrepasar los 16 m, incluidos todos sus elementos.

Por el peligro que pudiera suponer a las operaciones aéreas en el aeropuerto de Jerez y, en particular, en relación con la posible presencia de aves debido a la EDAR y al Punto Limpio, se establece que los proyectos constructivos deberán acreditar mediante estudio específico que estas instalaciones no comprometen la seguridad de las operaciones aéreas ni su regularidad.

A fin de justificar lo dispuesto en el Art. 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, cuando se presente solicitud, tanto para la EDAR como para el Punto Limpio deberá presentarse acreditación sobre los siguientes aspectos:

- Todos los transportes de vehículos sean de cabina cerrada.
- Todas las operaciones de transferencia se realicen en recinto cerrado.
- En ningún caso se produzcan acopios de residuos a la intemperie que atraigan aves.
- Si se realizan operaciones de lavado de cubas de camiones, las aguas residuales sean tratadas adecuadamente.
- Se adopten las medidas para minimizar la producción de olores.
- Las instalaciones se mantengan limpias y su plan de gestión incluya previsiones de actuación ante accidentes que pudieran ocasionar vertidos de residuos.

Así mismo, junto con la petición de dicha autorización deberá incluirse un estudio específico sobre afecciones que pudiera ocasionar la presencia de aves debida a la EDAR y al Punto Limpio, del que se desprenda que no se compromete la

seguridad de las operaciones aéreas ni la regularidad del Aeropuerto.

CAPÍTULO CUARTO - EJECUCIÓN

Art. 48 - Ejecución del Plan Parcial.

El Sector Dehesa de Siles 2 del Suelo Urbanizable Sectorizado del I Cuatrienio, se desarrolla en dos unidades de ejecución (Polígono 1 y 2), por el sistema de Expropiación.

Se prevén dos fases de ejecución de la urbanización para el Polígono 1 y una fase para el Polígono 2.

Art. 49 – Entidad Urbanística de Conservación.

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

3. ESTUDIO ECONÓMICO

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

1.- COSTES UNITARIOS

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

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

2.- MEDICIONES

A continuación se establecen las mediciones aproximadas de las unidades de obra del **POLÍGONO 1**:

- M ² de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano.	101.577 m ²
- M ² de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización.	106.156 m ²
- MI. de tubería de abastecimiento de F. Dúctil Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio.	5.966 ml
- MI. de red de saneamiento fecales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro.	6.152 ml
- MI. de red de saneamiento pluviales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento.	6.475 ml
- MI. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas.	3.015 ml
- MI. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación.	6.191 ml
- MI. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC φ 110 mm. y registros, incluso p.p. de torreta de conexión.	10.008 ml

A continuación se establecen las mediciones aproximadas de las unidades de obra del **POLÍGONO 2**:

- | | |
|--|-----------------------|
| - M ² de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano. | 73.804 m ² |
| - M ² de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización. | 68.538 m ² |
| - MI. de tubería de abastecimiento de F. Dúctil Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio. | 3.454 ml |
| - MI. de red de saneamiento fecales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro. | 3.357 ml |
| - MI. de red de saneamiento pluviales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento. | 3.778 ml |
| - MI. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas. | 1.571 ml |
| - MI. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación. | 3.535 ml |
| - MI. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC φ 110 mm. y registros, incluso p.p. de torreta de conexión. | 5.722 ml |

A continuación se establecen las mediciones aproximadas de las unidades de obra de todo el **SECTOR**:

- | | |
|--|------------------------|
| - M ² de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano. | 175.381 m ² |
| - M ² de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización. | 174.694 m ² |
| - MI. de tubería de abastecimiento de F. Dúctil Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio. | 9.420 ml |
| - MI. de red de saneamiento fecales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro. | 9.509 ml |
| - MI. de red de saneamiento pluviales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento. | 10.253 ml |
| - MI. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas. | 4.586 ml |
| - MI. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación. | 9.726 ml |
| - MI. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC φ 110 mm. y registros, incluso p.p. de torreta de conexión. | 15.730 ml |

3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

Evaluación del coste total aproximado de las obras de urbanización del **POLÍGONO 1** enumeradas en la Memoria y descritas en los planos del presente Plan Parcial:

99.772 m ²	M2 de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano, a 29,00 €/m ²	2.945.733 €
112.269 m ²	M2 de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización, a 100,50 €/m ² .	10.668.678 €
5.966 ml	ml. de tubería de abastecimiento de F. Dúctil Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio, a 39,00 €/ml.	232.674 €
6.152 ml	ml. de red de saneamiento fecales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, a 54,50 €/ml.	335.284 €
6.475 ml	ml. de red de saneamiento pluviales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento, a 58,50 €/ml.	378.788 €
3.015 ml	ml. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas, a 61,50 €/ml.	185.423 €
6.191 ml	ml. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación, a 65,50 €/ml.	405.511 €
4.514 ml	ml. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC φ 110 mm. y registros, incluso p.p. de torreta de conexión, a 24,50 €/ml.	245.196 €

El presupuesto de las obras comprendidas en el ámbito del **POLÍGONO 1** del presente Plan Parcial asciende a la cantidad de: **15.397.286 €**

Evaluación del coste total aproximado de las obras de urbanización del **POLÍGONO 2** enumeradas en la Memoria y descritas en los planos del presente Plan Parcial:

71.981 m ²	M2 de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano, a 29,00 €/m ²	2.140.316 €
69.078 m ²	M2 de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización, a 100,50 €/m ² .	6.888.069 €
3.454 ml	ml. de tubería de abastecimiento de F. Dúctil Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio, a 39,00 €/ml.	134.706 €
3.357 ml	ml. de red de saneamiento fecales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, a 54,50 €/ml.	182.957 €
3.778 ml	ml. de red de saneamiento pluviales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento, a 58,50 €/ml.	221.013 €
1.571 ml	ml. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas, a 61,50 €/ml.	96.617 €
3.535 ml	ml. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación, a 65,50 €/ml.	231.543 €
5.722 ml	ml. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC φ 110 mm. y registros, incluso p.p. de torreta de conexión, a 24,50 €/ml.	140.189 €

El presupuesto de las obras comprendidas en el ámbito del **POLÍGONO 2** del presente Plan Parcial asciende a la cantidad de: **10.035.409 €**

Evaluación del coste total aproximado de las obras de urbanización de todo el **SECTOR** enumeradas en la Memoria y descritas en los planos del presente P. Parcial:

171.753 m ²	M2 de jardines, acondicionados según se describe, con p.p. de plantaciones, caminos de albero y mobiliario urbano, a 29,00 €/m ²	5.086.049 €
181.347 m ²	M2 de viario de diferentes secciones construido según se describe, incluso p.p. de desbroce, movimiento de tierras, pintura y señalización, a 100,50 €/m ² .	17.556.747 €
9.420 ml	ml. de tubería de abastecimiento de F. Dúctil Ø diferentes, incluso obra de apertura, relleno y consolidación de zanja y p.p. de piezas especiales, arquetas para válvulas de corte y desagüe, válvulas y bocas de riego e incendio, a 39,00 €/ml.	367.380 €
9.509 ml	ml. de red de saneamiento fecales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, a 54,50 €/ml.	518.241 €
10.253 ml	ml. de red de saneamiento pluviales, incluyendo excavación y relleno de zanjas, tubería de PVC de diferentes diámetros, incluso p.p. de pozos de registro, absorbedores de calzada y reposición de pavimento, a 58,50 €/ml.	599.801 €
4.586 ml	ml. de red de M.T. según se describe, incluso p.p. de arquetas, registros, acometidas a parcelas y zanjas, a 61,50 €/ml.	282.039 €
9.726 ml	ml. de red de alumbrado público, según se describe, incluso canalización, conductores de Cu y p.p. de registros y equipos de iluminación, a 65,50 €/ml.	637.053 €
15.730 ml	ml. de canalización telecomunicaciones (canal principal), en tubos de PVC φ 110 mm. y registros, incluso p.p. de torreta de conexión, a 24,50 €/ml.	385.385 €

El presupuesto de las obras comprendidas en el ámbito de todo el **SECTOR** del presente Plan Parcial asciende a la cantidad de: **25.432.694 €**.
30.773.559 € (con el 21% de IVA incluido).

4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

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

- Acondicionamiento del terreno e infraestructuras y servicios existentes.
- Las posibles indemnizaciones que se establezcan en el proyecto de equidistribución.
- Ejecución de las Obras de urbanización exteriores al ámbito, pero imprescindibles para conectar el Sector.
- Puesta en servicio del Suministro eléctrico.
- Obras necesarias para abastecimiento y evacuación de aguas, establecidas en informe de AJEMSA y recogidas en este documento.

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

Las principales actuaciones a ejecutar según informe de AJEMSA son:

- Conexión con redes de abastecimiento existentes en el actual Parque Agroalimentario (provenientes de los depósitos de Monte Alto) y con la red de suministro del Aeropuerto (proveniente de la Arteria I del Consorcio de Zona Gaditana). Son tres conexiones, una a tubería de 300 mm y otras dos a tuberías de 200 mm. Importe estimado 25.000 €.
- Recloración en el ramal de 500 mm de fundición dúctil situada en la entrada de la Ciudad del Transporte. Valoración de la misma por un importe de 58.000 €.
- Encauzamiento de los arroyos existentes. Los dos arroyos existentes dentro del ámbito del sector deberán encauzarse para un periodo de retorno de 500 años y caben dos posibilidades, encauzarlos mediante sección cerrada o a cielo abierto (cruzando bajo los viales proyectados mediante sección cerrada en el segundo de los casos). En cualquiera de los dos casos deberán quedar accesos para maquinaria mediante rampas y un buen cerramiento en caso de optar por la solución a cielo abierto. En el caso más desfavorable se estima presupuesto de 2.500.000 € para los dos encauzamientos
- Ejecución de balsas de laminación dotadas de aliviaderos de rebose. Presupuesto aproximado de 1.500.000 € para las dos balsas y unos 300.000 € para los dos aliviaderos, aunque habrá que analizar el estado de las obras de fábrica que cruzan las vías.
- Ejecución de EDAR. La EDAR a instalar en el Sector deberá proyectarse para depurar aguas asimiladas a domésticas ya que cada una de las industrias que allí se instalen deberá verter a la red aguas asimiladas a domésticas previo tratamiento particular por cada una de ellas. Valoración

- de 1.400.000 €
- Estaciones de bombeo EBARs con sus correspondientes aliviaderos y elementos de telecontrol. En principio será necesario ejecutar dos EBARs con un importe de 300.000 € cada una de ellas y una tubería de impulsión hasta la EDAR de otros 300.000 €. En total 900.000 € aproximada mente.

Las Obras necesarias para abastecimiento y evacuación de aguas, establecidas en informe de AJEMSA y recogidas en este documento ascienden por tanto a un total de 6.668.300€ (21% de IVA incluido).

5. PLAN DE ETAPAS

PLAN DE ETAPAS

Tal y cómo se ha establecido en el presente Plan Parcial, el ámbito de actuación se divide en dos polígonos de gestión independiente. El primer polígono a su vez se divide en dos fases de ejecución, Sur y Norte. Estableciéndose la siguiente cronología de actuación:

Polígono 1

Plazo de presentación de Proyecto de Equidistribución y Proyecto de Urbanización: seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Fase 1 del Polígono 1

Se ejecutarán las conexiones con el actual PTA, el encauzamiento del primer arroyo, la estación depuradora, capacitada para las necesidades que se establezcan, la primera balsa de decantación y las EBARs que se estimen necesarias en el proyecto de urbanización, así como las obras necesarias para garantizar el suministro eléctrico. Plazo de Ejecución de la urbanización: un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización. Plazo de ejecución de la Edificación: cuatro años desde la recepción de las obras de Urbanización.

Fase 2 del Polígono 1

Se ejecutará tras la ejecución de la primera fase o a la vez, nunca antes. Se incluirá el encauzamiento del segundo arroyo, la adaptación de la estación depuradora a las necesidades que se establezcan, se ejecutará la segunda balsa de decantación y las EBARs que se estimen necesarias en el proyecto de urbanización, así como las obras necesarias para garantizar el suministro eléctrico. Plazo de Ejecución de la urbanización: tres años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización. Plazo de ejecución de la Edificación: cuatro años desde la recepción de las obras de Urbanización.

Polígono 2

Plazo de presentación de Proyecto de Equidistribución y Proyecto de Urbanización: cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Plazo de Ejecución de la urbanización: un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y nunca antes de la ejecución de la segunda fase del polígono 1. Plazo de ejecución de la Edificación: cuatro años desde la recepción de las obras de Urbanización.

Jerez, mayo de 2013
LOS ARQUITECTOS

Benito García Morán

Miguel Almagro Freyre

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

ANEXO 1

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS



DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

Instrumento de planeamiento y ordenación urbanística

ACTUACIÓN

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DEL SUS "DEHESA DE SILES 2"

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

Sector Dehesa de Siles 2 - Jerez de la Frontera (Cádiz)

TITULARIDAD

Diversa

PERSONA/S PROMOTORA/S

EMUSUJESA (Empresa Municipal del Suelo de Jerez)

PROYECTISTA/S

Arquitectos: BENITO GARCÍA MORÁN, MIGUEL ALMAGRO FREYRE

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo.
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones.
- Ficha III. Edificaciones de viviendas.
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida.
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial.
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario.
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales.
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales.
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración.
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo.
- Tabla 8. Centros de enseñanza.
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes.
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos.
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso.
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas.
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos.

OBSERVACIONES**FECHA Y FIRMA**

En.....Jerez de la Frontera....., a.....de.....MAYO.....de.....2013.....

Fdo.:

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados **A establecer en el Proyecto de urbanización**

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		cumple
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		cumple
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		cumple
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		
Rebaje con la calzada.		0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m		
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		

PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= llin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--		
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m	De 0,90 a 1,10 m		
		0,95 m y 1,05 m			
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	
<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--		
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	

RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)				
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.				
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m	
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal				
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos.		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO	
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES				
NORMATIVA	O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA			
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)				
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m	
	Altura	--	≥ 0,90 m	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--	
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS				
NORMATIVA	O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA			
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)				
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	cumple
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		--	> 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	
SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	
	Altura		≤ 0,85 m	--	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	
		Ancho	≥ 0,80 m	--	
		Fondo	≥ 0,50 m	--	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--			
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m			
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--			
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m			
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m			
	Altura de elementos salientes (toldos...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			
	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m			
Semáforos	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m			
	Pulsador	Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal	∅ ≥ 1,50 m	--			
	Altura dispositivos manipulables	De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m			
	Altura pantalla	De 1,00 m a 1,40 m	--			
	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30°	--			
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma	--	≤ 0,80 m			
Papeleras y buzones	Altura boca papelera	De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m			
	Altura boca buzón	--	De 0,70 m a 1,20 m			
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo	De 0,80 m a 0,90 m	--			
	Área utilización libre obstáculos	∅ ≥ 1,50 m	--			
	Anchura franja pavimento circundante	--	≥ 0,50 m			
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	--			
	Espacio libre no barrido por las puertas	∅ ≥ 1,50 m	--			
	Anchura libre de hueco de paso	≥ 0,80 m	--			
	Altura interior de cabina	≥ 2,20 m	--			
	Altura del lavabo (sin pedestal)	≤ 0,85 m	--			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	--		
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
	Longitud		≥ 0,70 m	--		
	Altura de mecanismos	≤ 0,95 m	--			
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)	De 0,45 m a 0,50 m	--			
	Espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m	--			
Bancos accesibles	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción			
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m			
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m			
	Altura Respaldo	≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m			
	Altura de reposabrazos respecto del asiento	--	De 0,18 m a 0,20 m			
	Ángulo inclinación asiento- respaldo	--	≤ 105°			
	Dimensión soporte región lumbar	--	≥ 15 cm.			
	Espacio libre al lado del banco	∅ ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m			
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	--			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	--	≥ 1,20 m			
	Diámetro	≥ 0,10 m	--			
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m			
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m			
	Altura libre bajo la marquesina	--	≥ 2,20 m			
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		
		Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	--		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--		

OBSERVACIONES

La mayoría de las determinaciones exigidas en estas fichas deberán concretarse en el proyecto de urbanización que se elabore en desarrollo de este Plan Parcial. Proyecto que deberá cumplir igualmente las determinaciones de esta ficha tal y como establece el anexo 2 de la Orden de 9 de enero de 2012 de la Consejería de Igualdad y Bienestar Social

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo

6. PLANOS

INDICE DE PLANOS:

- I-01: Situación.**
- I-02: Estado actual.**
- I-03: Infraestructura actual.**
- I-04: Estructura de la propiedad.**
- I-05: Situación en el PGOU.**
- I-06: Afecciones Sectoriales.**
- I-07: Servidumbres Aeronáuticas.**
- O-01: Ordenación General**
- O-02: Determinaciones Urbanísticas.**
- O-04: Planta Alineaciones y Afecciones.**
- O-05: Red Viaria.**
- O-06: Planta de perfiles.**
- O-07-1: Perfiles longitudinales 1/5.**
- O-07-2: Perfiles longitudinales 2/5.**
- O-07-3: Perfiles longitudinales 3/5.**
- O-07-4: Perfiles longitudinales 4/5.**
- O-07-5: Perfiles longitudinales 5/5.**
- O-08: Replanteo de Red Viaria**
- O-09: Red Abastecimiento de Agua**
- O-10: Red de Saneamiento Pluviales.**
- O-11: Red de Saneamiento Fecales.**
- O-12: Red Alumbrado Público.**
- O-13: Red Media Tensión.**
- O-14: Red de Baja Tensión.**
- O-15: Red de Telecomunicaciones.**
- O-16: Fases de Urbanización.**
- Propuesta Alternativa no vinculante de Desarrollo Pormenorizado.**
(Manzanas 2, 5, 8, 11, 14 y 17)

ANEXO II: RESUMEN EJECUTIVO.

PLAN PARCIAL SECTOR “DEHESA DE SILES 2”

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDA EN EL PGOU.

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

Este sector se encuentra Situado al norte del núcleo principal en la salida hacia el aeropuerto, se configura como la ampliación del Parque Tecnológico Agroalimentario actualmente desarrollado, ubicándose al norte del mismo, entre la salida de la A-4 hacia Sevilla y la vía férrea, siendo éstas sus principales determinaciones en dicho documento:

1.1 Determinaciones de la ordenación estructural:

Clasificación del suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO

Uso dominante: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Superficie bruta: 983.859 m²

Coefficiente edificabilidad: 0,4000 m²/m²

Máxima edificabilidad: 393.544 m²

Área de Reparto: SUS-1.1

Coefficiente Subzonal: 1,1080

Coefficiente Tipológico: 0,8559

Aprovechamiento medio: 0,3300

Aprovechamiento objetivo en subzona: 336.834 UAs

Derechos de los prop. en subzona: 263.724 UAs

1.1 Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada

Objetivos de la ordenación pormenorizada:

- La ordenación se plantea como una continuación de la establecida para la primera fase en ejecución con zonas verdes lineales de protección de las infraestructuras y zonas verdes centrales transversales a las anteriores que garantizan la permeabilidad visual y rompen monotonía de la trama urbana.

Criterios y directrices para la ordenación detallada:

- Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:
Mín. cesión de espacio libre público: (18,00%) 177.095 m²
Mín. cesión de equip. público: (4,00%) 39.354 m²
Mín. cesión total dotaciones: (22,00%) 216.449 m²

- Tipologías admisibles: G1/G2/G4.
- Viario estructurante: Central tipo III, secundario tipo IV.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 3.935
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.
- Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

Sistema de Actuación: Expropiación

Programación: 1er cuatrienio

Iniciativa: Pública.

2. PROPIEDADES AFECTADAS

Parcela	Titular
1	COMUNIDAD DE COLONOS NUCLEO GUADALCACIN (CATASTRAL)
2	CANAL DE RIEGO AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (CATASTRAL)
3	D. JOSE RODRIGUEZ RAMOS Y D ^a M ^a DE LA PAZ JIMENEZ COLLANTE
4	LOS VOCHES S.A. (CATASTRAL)
5	CONSTRUCCIONES RIOS-ZALAIVAR S.L.
6	D. MIGUEL FALCON ROMERO Y D ^a ANTONIA MENDEZ HERRERA
7	MERBAM-ISU S.L. (CATASTRAL)
	MECA IBERICA S.A. (CATASTRAL)
8	COPRODUR S.L.
9, 10 y 12	D. RAFAEL GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D ^a ANGELA GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D ^a INMACULADA GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D ^a CONSUELO GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D. JUAN IGNACIO GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D ^a ISABEL GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D ^a TERESA GARCIA ANGULO DE LA CALLE Y D. FERNANDO ANDRES LOPEZ
	D. JOSE RAMON GARCIA ANGULO DE LA CALLE
	D. JOSE RAMON GARCIA ANGULO GUTIERREZ
D. ALEJANDRO GARCIA ANGULO GUTIERREZ	
11	D. MANUEL DELGADO BENITEZ
13	D JUAN LOPEZ REYES Y D ^a ANTONIA MARCHAN GARCIA
14	GIL & GAMEZ PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
15	D. MANUEL DELGADO BENITEZ
C	CAMINO

3. OBJETIVOS Y PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN.

Tal y cómo se establece en los objetivos marcados en el PGOU la ordenación del sector se plantea como una continuación de la establecida para la primera fase del Parque Tecnológico Agroalimentario con zonas verdes lineales de protección de las infraestructuras y zonas verdes centrales transversales a las anteriores que garantizan la permeabilidad visual y rompen monotonía de la trama urbana.

Por otra parte se aprovechan los dos encauzamientos naturales de agua existentes, que dividen el sector transversalmente en tres partes, para establecer dos ejes transversales principales diseñados como bulevares, siendo el situado más al Norte el que concentrará en sus inmediaciones los equipamientos públicos establecidos.

En cuanto a la ordenación de las manzanas lucrativas se plantea la implantación de la tipología G2 de nave aislada para actividades económicas, estableciéndose para las manzanas con frente visual a la Autovía A-4 una mayor densidad edificatoria y una posibilidad de mayor número de plantas con la compatibilidad de implantación de tipología G4 para edificio por plantas de oficinas principalmente, que conformen y den a ese frente una mayor relevancia aprovechando su privilegiada situación, mejorando la imagen urbana externa de esta nueva fachada urbana tal y como se requiere desde la valoración de impactos del Estudio de Impacto Ambiental del PGOU.

Se plantean dos edificaciones más singulares en la cabeza del primer bulvar, dando frente visual a la autovía A-4 con tipología G4. Y el resto de manzanas se destina a albergar tipología G2 para actividad económica, diferenciándose algunas manzanas para albergar parcelas mayores con edificabilidades netas menores, para implantaciones más especiales.

El Sector Dehesa de Siles 2 cuenta con una superficie bruta estimada en 985.858 m², desde el actual Parque Tecnológico Agroalimentario hasta las inmediaciones de los terrenos del aeropuerto de La Parra de Jerez, ocupando aproximadamente una franja de terreno de 1,6 kilómetros de largo por 650 metros de ancho, entre la autovía A4 y la línea férrea Madrid-Cádiz.

Dada esta gran extensión superficial que abarca el sector se ha optado por llevar a cabo una división del mismo en dos polígonos o unidades de ejecución. El polígono 1, que contará con 582.865 m² de superficie bruta, situado más al Sur a continuación del actual parque agroalimentario, y el Polígono 2 situado al Norte a continuación del anterior, contará con una superficie bruta de 402.993 m². Ambos se delimitan adaptados al cumplimiento del Art 36. del Reglamento de Gestión Urbanística. (RD 3288/1978).

Esta división se estima necesaria para posibilitar, la gestión y futuro desarrollo del ámbito, acotando la actuación de una forma más realista, dadas las actuales circunstancias y posibilidades de ejecución.

4. CUADRO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

	SECTOR	POLIGONO 1	POLIGONO 2
ZV total	175.381,00	101.577,00	73.804,00
Eq Total	38.973,00	22.996,00	15.977,00
Edificable total	582.191,00	341.071,00	241.120,00
Viario total	3.100,00	3.100,00	0,00
Infraestructuras	174.694,00	106.156,00	68.538,00
Sup total	974.339,00	574.900,00	399.439,00
Edificabilidad	389.735,60	231.771,24	157.964,36
Aprov. objetivo	333.613,67	198.751,29	134.862,38
Sup suelo público asociado	11.519,00	7.965,00	3.554,00
Sup bruta	985.858,00	582.865,00	402.993,00

POLÍGONO 1

MANZANA	SUPERFICIE	EDIF TOTAL
EDIFICABLES	341.071,00	231.771,24
TOTAL ZV	101.577,00	
ZV1	37.705,00	
ZV2	1.026,00	
ZV3	2.725,00	
ZV4	8.239,00	
ZV5	16.629,00	
ZV6	4.938,00	
ZV7	22.222,00	
ZV8.1	5.733,00	
ZV9.1	1.595,00	
ZV10.1	765,00	
TOTAL EQ.	22.996,00	
Eq1 com.	6.626,00	
Eq1 soc.	6.626,00	
Eq1 dep.	4.872,00	
Eq2 dep.	4.872,00	
INFRAESTR.	3.100,00	
VIARIO.	106.156,00	
SUP total:	574.900,00	EDIF.: 0,4032 231.771,24
		APROV.: 0,3457 198.751,29

POLÍGONO 1. Reparto de edificabilidades

MANZANA	SUPERFICIE	Tipología	Indice	EDIF TOTAL
1	16.569,00			13.023,00
1A	7.071,00	G2a	0,7000	4.949,70
1B	9.498,00	G2b	0,8500	8.073,30
2	32.315,00	G2c	0,6188	19.995,50
3	23.387,00	G2c	0,5847	13.673,46
4	17.419,00		0,8181	14.249,95
4A	5.432,00	G2a	0,7000	3.802,40
4B	6815,00	G2b	0,8500	5.792,75
4C	5.172,00	G4	0,9000	4.654,80
5	44.984,00	G2c	0,6808	30.625,80
7	28.986,00			23.412,30
7A	9.903,00	G2a	0,7000	6.932,10
7B	13.890,00	G2b	0,8500	11.806,50
7C	5.193,00	G4	0,9000	4.673,70
8	63.216,00	G2c	0,6267	39.617,50
9	13.767,00	G2a	0,7000	9.636,90
10	44.465,00		0,7191	31.975,43
10A	14.706,00	G2a	0,7000	10.294,20
10B	16.139,00	G2b	0,8500	13.718,15
10C	13.620,00	G2c	0,5847	7.963,08
11	50.433,00	G2c	0,6284	31.690,40
12	5.530,00	G2a	0,7000	3.871,00
EDIFICABLES	341.071,00			231.771,24

POLÍGONO 2

MANZANA	SUPERFICIE	EDIF TOTAL
EDIFICABLES	241.120,00	157.964,36
TOTAL ZV	73.804,00	
ZV11	42.370,00	
ZV10.2	2.168,00	
ZV9.2	5.166,00	
ZV8.2	4.031,00	
ZV12	13.942,00	
ZV13	6.127,00	

TOTAL EQ.	15.977,00
Eq3 com.	3.117,00
Eq3 soc.	3.117,00
Eq3 dep.	9.743,00
VIARIO.	68.538,00

SUP total:	399.439,00	EDIF.:	0,3955	157.964,36
		APROV.:	0,3376	134.862,38

POLÍGONO 2. Reparto de edificabilidades

MANZANA	SUPERFICIE	Tipología	Índice	EDIF TOTAL
13	22.861,00			18.109,45
13A	8.816,00	G2a	0,7000	6.171,20
13B	14.045,00	G2b	0,8500	11.938,25
14	70.834,00	G2c	0,6353	44.999,88
15	12.727,00	G2c	0,5847	7.440,98
16	19.098,00			15.038,25
16A	7.967,00	G2a	0,7000	5.576,90
16B	11.131,00	G2b	0,8500	9.461,35
17	53.221,00	G2c	0,6278	33.414,50
18	21.595,00	G2a	0,7000	15.116,50
19	40.784,00	G2c	0,5847	23.844,80
EDIFICABLES	241.120,00			157.964,36

5. PLANOS.

I-01: Situación.

I-04: Estructura de la propiedad.

I-05: Situación en el PGOU.

O-02: Determinaciones Urbanísticas.

Jerez, septiembre de 2012
LOS ARQUITECTOS

Benito García Morán

Miguel Almagro Freyre