

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 "MONASTEREJO" DEL P.G.M.O. DE TREBUJENA

Promotor:
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ORCE Y GALERA, S.L.

Arquitectos:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO



ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1.- MEMORIA. | 4 |
| 1.- Preliminares. | 5 |
| 1.1 Encargo del Plan Parcial. | 5 |
| 1.2 Objeto del Plan Parcial. | 5 |
| 1.3 Localización. | 5 |
| 1.4 Situación jurídica. | 5 |
| 2.- Determinaciones. | 6 |
| 3.- Justificación de la procedencia de la formulación. | 7 |
| 4.- Información. | 8 |
| 4.1 Superficie. | 8 |
| 4.2 Topografía. | 8 |
| 4.3 Climatología. | 8 |
| 4.4 Vegetación y edificación. | 8 |
| 4.5 Infraestructura existente. | 8 |
| 4.5.1 Alcantarillado. | 8 |
| 4.5.2 Abastecimiento de agua. | 8 |
| 4.5.3 Energía eléctrica. | 8 |
| 4.5.4 Telecomunicaciones. | 8 |
| 4.5.5 Viario. | 8 |
| 5.- Estructura de la Propiedad. | 9 |
| 6.- Plan General y Condicionantes Sectoriales | 11 |
| 6.1. Determinaciones del Plan General | 11 |
| 6.2. Condicionantes Sectoriales | 12 |
| 7.- Objetivos y criterios de Ordenación. | 13 |
| 8.- Condiciones para la Infraestructuras. | 14 |
| 8.1 Sistema viario. | 14 |
| 8.2 Saneamiento. | 15 |
| 8.3 Abastecimiento de aguas. | 15 |
| 8.4 Red de Energía eléctrica. | 16 |
| 8.5 Alumbrado Público. | 17 |
| 8.6 Telecomunicaciones. | 17 |
| 9.- Estructura urbana. Zonificación. | 18 |
| 10.- Determinación y Justificación de Dotaciones. | 19 |
| 10.1 Sistemas Locales. | 19 |
| 10.2 Cumplimiento de la VPO | 19 |
| 10.3 Sistemas Viarios | 20 |
| 11.- Distribución de Usos. | 20 |

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2503090017408

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V. R.A.S.

| | |
|--|-----------|
| 2.- ORDENANZAS. | 23 |
| 2.1 Preliminares | 24 |
| 2.2 Ámbito de aplicación y Obligatoriedad | 24 |
| 2.3 Documentación y grado de vinculación | 29 |
| 2.4 Condiciones de parcela | 30 |
| 2.5 Condiciones de Volumen | 30 |
| 2.6 Características Morfológicas | 30 |
| 2.7 Características Tipológicas | 30 |
| 2.8 Calificación del suelo | 30 |
| 2.9 Estudios de Detalles | 31 |
| 2.10 Proyecto de Urbanización | 31 |
| 2.11 Obras de Edificación | 31 |
| 2.12 Proyecto de Reparcelación y edificabilidades | 32 |
| 2.13 Condiciones particulares de los usos de la edificación | 32 |
| 2.14 Condiciones generales de la edificación | 32 |
| 2.15 Condiciones particulares de la edificación | 33 |
| 2.16 Sistemas de ejecución | 39 |
| | |
| 3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. | 41 |
| 3.1 Previsión de costos de urbanización | 42 |
| 3.2 Costes Adicionales | 47 |
| 3.3 Determinación de repercusión y justificación | 49 |
| | |
| 4.- PLAN DE ETAPAS. | 52 |
| | |
| 5.- ANEXO A LA MEMORIA. | 53 |
| | |
| 6.- NORMAS TÉCNICAS ACCESIBILIDAD - REAL DECRETO 72/1992. | 55 |



1.- MEMORIA



1. MEMORIA

1.- Preliminares

1.1.- Encargo del Plan Parcial

La Redacción del presente plan parcial de ordenación, denominado Sector 12 "Monasterejo" del P.G.M.O. de Trebujena, se encarga por El propietario único PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ORCE Y GALERA, S.L

1.2. Objeto del Plan Parcial

De acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en la sección segunda, artículo 13 1a), el Plan Parcial de Ordenación tiene como objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbanizable. Este es el caso del Sector 12, suelo urbanizable sectorizado no ordenado, existente en el P.G.O.U. de Trebujena, aprobado definitivamente en por la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en la Comisión de fecha 31 de Julio de 2.006, y por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.

1.3. Localización.

Se sitúa en los terrenos comprendidos entre el Camino del Monasterejo, el Sector 14 "Industrial" y el Sector 3 "Cerrojito", al este de la Avda. de Jerez

Sus linderos son:

Norte: Suelo urbano consolidado.

Sur: Sector 14 "Industrial".

Este: Suelo no urbanizable.

Oeste: Sector 3 "Cerrojito".

1.4 Situación Jurídica.

Para la redacción del presente Plan Parcial se han observado las disposiciones y directrices que en tal sentido contiene el Plan General Municipal de Ordenación de Trebujena, aprobado definitivamente por resolución del consejero de obras públicas y transportes de la Junta de Andalucía con fecha 31 de Julio de 2.007 y publicado en el BOJA nº 183 de 20 de Septiembre de 2.006, y aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.

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

- 2503090017999 - Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. 7/2002, de 17 de diciembre.
- Ley 8/2007 de 28 de Mayo de suelo.
- Ley 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida.
- Reglamento de Planeamiento. Real Decreto 2.195/1978 de 23 de Junio.
- Reglamento de Gestión. Real Decreto 3.288/1978 de 25 de Agosto.

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ
TERESA JIMENEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V. _____ E.A.S.

2.- Determinaciones.

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

- a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes normativas directoras para la ordenación urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el plan general.
- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para las dotaciones, incluidas las reservas de aparcamiento, de acuerdo con las previsiones del Plan General y los estándares y características establecidas en la Ley 7/2002.
- d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General, así como, de su enlace con otras redes existentes ó previstas.
- e) El señalamiento, en el plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.



3.- Justificación de la procedencia de formulación.

Se redacta por exigencia del propio Plan General, con el que se pretende mediante el desarrollo de este Sector, la ordenación del área de acceso al núcleo desde el Camino del Monasterejo, colmatando la zona existente entre el Sector 3 y la ampliación del Suelo Industrial del Sector 14.



4.- Información.

4.1. Superficie.

La superficie del Sector 12 "Monasterejo" es de 32.967,00 m².

4.2. Topografía.

Los terrenos presentan una configuración topográfica caracterizada por una cota más alta del sector al norte del mismo y pendientes en dirección sur, estando su punto más bajo en el extremo sureste.

4.3. Climatología.

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

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

4.4. Vegetación y edificación.

El Sector 12 "Monasterejo" lo forman fundamentalmente fincas destinadas a viñas, no existiendo arboleda alguna.

4.5. Infraestructura existente.

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

4.5.1 Alcantarillado. Actualmente la red de alcantarillado se encuentra situada fuera del sector, en la Avenida de Jerez en la acera oeste. No existe ninguna red en el interior del sector.

4.5.2 Abastecimiento de agua. La red de abastecimiento de agua se encuentra en las C/ Cristóbal Colón y en la Avda. de Jerez. No hay ninguna red de abastecimiento de agua dentro del sector.

4.5.3 Energía Eléctrica. Solo existe una red aérea de media tensión

4.5.4 Telecomunicaciones. No hay ninguna red en el sector. La red más próxima se encuentra al este del sector y discurre por la Avenida de Jerez.

4.5.5 Viario. La ordenación se apoya en el actual Camino del Monasterejo y viene dispuesta por la continuidad del trazado de los viales situados en el límite oeste del Sector 3 "Cerrojito").

5.- Estructura de la Propiedad.

Conforman la estructura de la propiedad del sector 12 "Monasterejo", el propietario único de las fincas cuyos datos se facilitan seguidamente;

- Promociones y Construcciones Orce y Galera, S.L.

CIF: B-91584805

C/ Canario S/N.

41749 El Cuervo (Sevilla)

Administradores Mancomunados:

Consolación Fernández Romero

Miguel Ruiz Bellido

NIF.: 52270643-S

NIF.: 27286658-X

- PARCELA 63, POLÍGONO 9

FR 7516 superficie 1.480,00 m²

- PARCELA 65, POLÍGONO 9

FR PDT.INS. superficie 2.808,00 m²

- PARCELA 69, POLÍGONO 9

FR 6176 superficie 5.778,00 m²

- PARCELA 70, POLÍGONO 9

FR 4429 superficie 1.510,00 m²

- PARCELA 71, POLÍGONO 9

FR PDT.INS. superficie 2.819,00 m²

- PARCELA 72, POLÍGONO 9

FR PDT.INS. superficie 1.012,16 m²

- PARCELA 73, POLÍGONO 9

FR 322 superficie 1.070,00 m²

- PARCELA 74, POLÍGONO 9

FR PDT.INS. superficie 2.367,00 m²

- PARCELA 75, POLÍGONO 9

FR 7461 superficie 2.238,00 m²

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2503090017908

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ Y
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V.

E.A.S.

- PARCELA 76, POLÍGONO 9

FR 6323 superficie 1.970,00 m²

- PARCELA 77, POLÍGONO 9

FR 6.319 superficie 5.419,00 m²

- PARCELA 78, POLÍGONO 9

FR PDT.INS. superficie 2.661,00 m²

- PARCELA 79, POLÍGONO 9

FR PDT.INS. superficie 2.264,00 m²

De estas superficies hay 429,16 m² fuera del sector.

Las superficies anteriormente reflejadas son las superficies registrales en los casos de fincas inscritas y las comprobadas en el caso de fincas no inscritas. En varios casos estas parcelas no se encuentran íntegramente dentro del sector. En la documentación gráfica resulta se ven con mayor claridad, las superficies interiores y las exteriores al sector.



6. - Plan General y Condicionantes Sectoriales:

6.1. Determinaciones del Plan General:

Los Parámetros urbanísticos considerados son los siguientes:

- Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable sectorizado
- Ámbito del sector: El mismo del actual PGM.O. SECTOR 12 "Monasterejo".
- Gestión Urbanística: Un único sector o Unidad de Ejecución.
- Sistema de actuación: No se establece por el PGM.O. Se desarrollara por el sistema de Compensación.

De la citada ordenación resultan los siguientes parámetros:

- Superficie de los terrenos: 32.967 metros cuadrados.
- Edificabilidad: $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 16.483,50 m^2 edificables
- Densidad de viviendas 40 vvdas./ ha. 132 vvdas.
- Aprovechamiento medio: 0,4295.
- Superficie mínima de espacios Libres: 3.296,7 m^2 (10% s/total)

Restos de Dotaciones:

Para el resto de Dotaciones se calculará por cada 100 m^2 edificables con uso residencial y con los siguientes parámetros:

SIPS:

- Social-Comercial: 2 m^2 construido / 100 m^2 techo edificable con uso residencial.

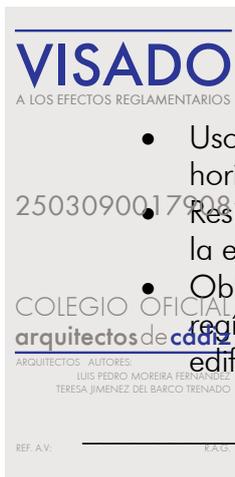
CENTROS DOCENTES: 10 m^2 suelo / 100 m^2 techo edificable con uso residencial.

PLAZAS DE APARCAMIENTO:

- Plazas de aparcamientos privadas: 1 plaza / 100 m^2 techo edificable: 165 plazas.

- Plazas de aparcamiento público: entre 0,5 y 1 / 100 m^2 techo edificable: de 83 a 165 plazas.

- Usos: Residencial Unifamiliar/ Unifamiliar en hilera/ plurifamiliar en bloque horizontal (70% de la edificabilidad) 2 plantas (B+I)
- Residencial plurifamiliar/residencial plurifamiliar en edificación adosada (30% de la edificabilidad) 3 plantas (B+II)
- Obligación de destinar a la promoción de viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública, al menos el porcentaje del 30% de la edificabilidad Residencial, todo ello de acuerdo con el artículo 10.1.B.a) de la



LOUA., y Ley 13/2005 de 11 de Noviembre Art. 23.

- Condiciones de desarrollo: Para el efectivo desarrollo del Sector se establecen las siguientes obligaciones de conexiones externas e infraestructuras:
- Conexiones de redes de infraestructuras.
- Conexión de viario con suelo urbano colindante.

6.2. Condicionantes Sectoriales:

Según informe arqueológico emitido por la Consejería de Cultura Delegación Provincial de Cádiz, se establece con carácter general la siguiente cautela:

"Se deberá realizar un control arqueológico de los Movimientos de tierra en todas la remociones de terreno necesarias para la obra y concretamente n aquellos apoyos que afecten a los yacimientos arqueológicos conocidos, como actividad enmarcada dentro del decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en la modalidad de actividad arqueológica preventiva, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de febrero. Se propone esta modalidad arqueológica ante la posibilidad de hallazgos de restos arqueológicos no inventariados en nuestra base de datos"

Al respecto de las infraestructuras de Abastecimiento y Alcantarillado se transcribe en este punto las conclusiones del informe emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino respecto del Sector 12 "Monasterejo"

"Según informe emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaría de Aguas, la ocupación de las viviendas previstas en esta actuación no se podrá realizar hasta la obtención definitiva de la autorización de vertidos, y que la EDAR para el núcleo de Trebujena se encuentre funcionando de forma correcta y con capacidad suficiente para depurar el volumen de aguas Residuales de la población actual del municipio y del incremento previsto por esta actuación urbanística"



7.- Objetivos y Criterios de Ordenación.

Como objetivo prioritario de este Plan Parcial figura la ordenación del área de acceso al núcleo desde el Camino del Monasterejo, colmatando la zona existente entre el Sector 3 y la ampliación del Suelo Industrial del Sector 14.

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

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

El primer planteamiento ha de contemplar las siguientes condiciones;

1º.- Posición-relación de los terrenos respecto del planeamiento de rango superior, definido por el Plan General.

2º.- Relación con las estructuras e infraestructuras urbanas adyacentes.

3º.- Marco físico actual del área de actuación y el entorno específico urbano y no urbano.

4º.- Relación dinámica con la ciudad y en especial con la red viaria principal circundante.

5º.- Dotación de necesidades, tamaños y caracterización tipológica del uso residencial.

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

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

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

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

La ordenación se apoya en el actual Camino del Monasterejo y viene dispuesta por la continuidad del trazado de los viales situados en el límite oeste del Sector (Sector

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2503090017908

COLEGIO PROFESIONAL
3º Cádiz
ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V.

E.A.S.

8.- Condiciones para las Infraestructuras.

8.1. Sistema Viario.

El sistema de viario se estructura fundamentalmente a partir del actual Camino del Monasterejo, que delimita el Sector por su borde norte y se apoya en una trama ortogonal que surge a partir de la prolongación del viario previsto en el borde oeste del Sector (Sector 3 "Cerrojito").

Se estima que con este sistema viario fundamental se articula suficientemente la zona, garantizando las comunicaciones interiores, la movilidad a través de ella y las conexiones de la zona con las colindantes y el resto de la ciudad, enriqueciendo el esquema propuesto por el Plan General. El Plan General plantea una ordenación de los viarios similar con algunas diferencias. El Plan General crea cuatro viarios este-oeste. Tras el análisis de la topografía del terreno se da prioridad al viario que discurre en dirección norte-sur, ya que el ámbito del sector presenta una acusada pendiente en dicha dirección, variando desde la cota 66,00 en el norte hasta la 45,00 en el sur. Esta diferencia de cotas trasladada a las parcelas provocaba que existiese un desnivel entre las calles paralelas prevista en el Plan General. Al tratarse en su mayoría de parcelas destinadas a viviendas unifamiliares con acceso desde los viarios públicos surgirían muros de contención sensiblemente elevados con lo que las viviendas de la zona baja quedarían con vistas a dicho muro y en una situación poco deseable. Esta diferencia de cota provocaría grandes movimientos de tierra y sobre todo la necesidad de terraplenar determinadas zonas con los consiguientes problemas para la cimentación de las viviendas que se ejecuten en esa zona.

Si el desnivel es importante aun más creemos que es importante adaptarnos a las condiciones del terreno en su dirección oeste – este. En la actualidad las aguas cuando se producen lluvias discurren de forma natural de norte a sur. La predominancia del viario en dirección norte-sur resuelve mejor la recogida de aguas del sector y se evitan rellenos y excavaciones innecesarios. El impacto medio ambiental y paisajístico es mucho menor al ser respetuoso con la situación actual del suelo a ordenar.

Características. Se realizarán los correspondientes desmontes y terraplenes de conformidad con los perfiles longitudinales y el trazado por donde discurren las vías de tráfico. Los viales se dotarán de firme flexible, siguiendo las instrucciones vigentes. Para ello se define la explanada como E-1.

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

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

2503090017908

- Mezcla Bituminosa: 4+4 cm.
- Base Zahorra artificial: 20 cm.
- Subbase de Zahorra Material: 20 cm.
- Explanada tipo E-1 compuesta por 100cm de suelo adecuado.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V.

E.A.S.

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

Los bordillos limitados de calzadas con las zonas de acerados se realizarán en hormigón bicapa de 50 x 30 x 15/12 achaflanados.

La pavimentación de aceras con solería de terrazo texturizado rugoso gris de 40 x 40 (se considerará la pendiente del terreno a la hora de determinar la solería para evitar problemas de resbaladividad), sobre solera de hormigón de 10cm de espesor.

Se completará el viario con señalización vertical y horizontal adecuada.

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

8.2. Saneamiento.

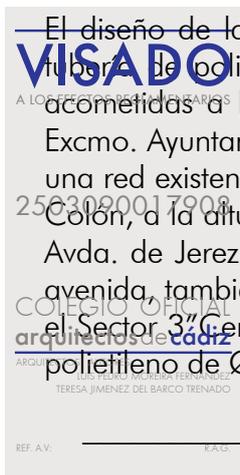
El diseño del sistema de la red de saneamiento se realiza teniendo en cuenta los condicionantes topográficos que posee el Sector. Se prevé red separativa.

De acuerdo con las previsiones del Excmo. Ayuntamiento de Trebujena, la red de pluviales acometerá en dos puntos distintos. Uno de ellos está situado en la Avda. de Jerez, en la acera oeste, con un conducto existente de PVC de Ø600mm., en la prolongación de la última calle del Sector, perpendicular a dicha avenida; el colector a colocar será de PVC de Ø 600mm., discurriendo la nueva red por el Sector 3 "Cerrojito". El otro punto de conexión será la red existente de hormigón centrifugado de Ø 1000mm., en el cruce de las calles Tonelero y Pisadores; el colector a colocar será de PVC de Ø 1000mm., discurriendo la nueva red por el sector 14 "Industrial" y por la C/ Tonelero.

Así mismo será necesario conectar la red de saneamiento de aguas fecales en dos puntos distintos. Uno de ellos está situado en la c/ Álvarez Quintero, conducto existente de hormigón centrifugado de Ø 600mm.; el colector a colocar será de PVC de Ø 600mm. y discurrirá por la prolongación de la última calle del Sector, perpendicular a la Avda. de Jerez, por el Sector 3 "Cerrojito". El otro punto de conexión será la red existente de hormigón centrifugado de Ø 600mm., en el cruce de las calles Tonelero y Pisadores; el colector a colocar será de PVC de Ø 600mm., discurriendo la nueva red por el Sector 14 "Industrial" y por la C/Tonelero.

8.3. Abastecimiento de agua.

El diseño de la red de abastecimiento de agua se realiza mediante conexión de anillas en tubería de polietileno, que discurrirán por los distintos viales del sector para su conexión y acometidas a las redes de abastecimiento. De acuerdo con el informe que emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena el punto de conexión por el Camino del Monasterejo será una red existente de abastecimiento de agua, de polietileno de Ø110mm., en la C/ Cristóbal Colón, a la altura del polvoero. Así mismo, desde la última calle del Sector, perpendicular a la Avda. de Jerez, será necesario instalar una red hasta conectar con la red existente en dicha avenida, también de polietileno de Ø110mm., en la acera este, discurriendo la nueva red por el Sector 3 "Cerrojito". Los dos puntos de conexión citados se anillarán con conducciones de polietileno de Ø110mm. por las calles del Sector.



Para su dimensionado se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

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

Al respecto de las infraestructuras de Abastecimiento y Alcantarillado se transcribe en este punto las conclusiones del informe emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino respecto del Sector 12 "Monasterejo"

"Según informe emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaría de Aguas, la ocupación de las viviendas previstas en esta actuación no se podrá realizar hasta la obtención definitiva de la autorización de vertidos, y que la EDAR para el núcleo de Trebujena se encuentre funcionando de forma correcta y con capacidad suficiente para depurar el volumen de aguas Residuales de la población actual del municipio y del incremento previsto por esta actuación urbanística"

8.4. Red de energía eléctrica.

Para el suministro de energía eléctrica, se prevé la instalación de un centro de transformación con dos transformadores.

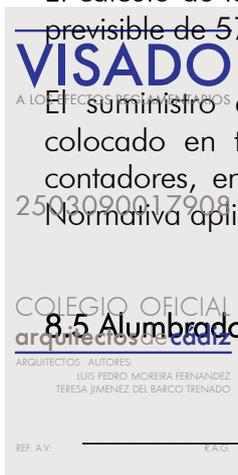
La línea de Media Tensión que los alimente será subterránea con aislamiento termoestable. El centro de transformación se alojará en caseta, previstas para la instalación de transformadores de 630 Kva.

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

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

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

8.5 Alumbrado Público.



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

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

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

8.6 Telecomunicaciones.

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

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

La acometida se prevé en red existente en la Avenida de Jerez.



9.- Estructura Urbana. Zonificación.

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

Los espacios destinados a equipamientos como son el suelo libre público Z.V.-2, el educacional y el comercial-social se asocian principalmente a las manzanas destinadas a la construcción de VPO, ya que su densidad edificatoria es mayor, facilitando el acceso a dichos equipamientos al mayor número de personas posible.

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



10.- Determinación y Justificación de Dotaciones.

10.1 Sistemas Locales

Según el Reglamento de Planeamiento y considerando el cálculo sobre 1 vivienda por cada 100 m² edificables de Uso Residencial, es decir, edificabilidad: 16.483,50 m² número de viviendas: 132, se justifican a continuación las dotaciones:

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

Por superficie del Sector: 10 % del suelo.

32.967 m² x 10 % ----- 3.296,70 m²

Por número de viviendas:

15 m²/vvas para jardines y 3m²/ vvas para Áreas de juego de niños:

132 x 18m²/vva.: 2.376 m²

Superficie que se dispone en el Plan:

| | |
|--------------|-------------------------|
| * Z.V-1..... | 1.033,54 m ² |
| * Z.V-2..... | 2.263,16 m ² |

Suma Total Suelo Libre Público..... 3.296,70 m²

- Equipamientos docentes:

132 vvas. x 10 = 1.320,00 m²

Según el Art. 45 del Reglamento de Planeamiento es necesario forma unidades escolares completas. Dichas unidades están definidas en por la Consejería de Educación y Ciencia en las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente, el tipo docente mínimo es el A1 Centro de línea de 3 a 6 años con una parcela mínima de 1.350,00 m².

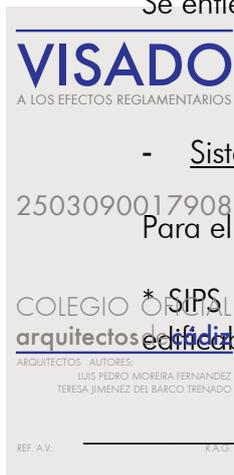
Se entienden por estos usos los equivalentes en la legislación actual.

Total Equipamientos Docentes..... 1.350,00 m²

- Sistemas de Interés Publico y Social:

Para el equipamiento comercial se dispone las siguientes superficies construidas:

* SIPS – Equipamiento Comercial-Social (2 m²/ vva.) ----- 2 x 132 = 264,00 m² edificables.



Total SIPS..... 264,00 m²

Aparcamientos.

Normativa de aplicación:

Según lo establecido en el Art. 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento la dotación total de plazas de aparcamiento, calculada en base a una plaza por 100 m² de edificación es de 165 plazas. De este número se admite computar, aneja a la red viaria, un máximo del 50 % de las plazas totales, es decir, 83 plazas. Las dimensiones mínimas de las plazas son de 4,50 x 2,20 metros.

Del número total de plazas, 165, un mínimo del 2 % se reservarán a usuarios minusválidos, resultando un mínimo de 4 plazas. Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 5,00 x 3,60 metros.

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

Plan Parcial

El presente documento establece una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda ó una plaza por cada 100 m² edificables, situados en suelo lucrativo, es decir, 165 plazas, además, al aire libre, anejas a la red viaria se prevén un total de 153 plazas de las cuales 4 son de minusválido, lo que hace un total de 318 plazas de aparcamiento. Ambos parámetros superan notoriamente los parámetros mínimos, tanto del Reglamento de Planeamiento como la L.O.U.A.

10.2 Cumplimiento de la VPO.

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

- Edificabilidad: 16.483,50 m² edificabilidad.

Edif. V. P. O. 30% s/16.483,50 m²: 4.945,05 m² Edificabilidad mínima para Viviendas de Protección Oficial. Esta edificabilidad se materializa en las manzanas R-9 y R10.

10.3 Sistemas Viarios.

Como sistemas viarios, se destina una superficie de 11.666,14 m²



11.- Distribución de Usos.

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

CUADRO I
 CLASIFICACIÓN DE PARCELAS POR USOS Y SUPERFICIES

| Parcela | Uso | Superficies (m ²) |
|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| R-1 | Residencial | 1.013,83 |
| R-2 | Residencial | 946,68 |
| R-3 | Residencial | 508,05 |
| R-4 | Residencial | 1890,62 |
| R-5 | Residencial | 2.035,50 |
| R-6 | Residencial | 1.257,45 |
| R-7 | Residencial | 3.465,28 |
| R-8 | Residencial | 2.298,74 |
| R-9 | Residencial | 2.156,77 |
| R-10 | Residencial | 787,26 |
| Z. V-1 | Suelo Libre Publico | 1.033,54 |
| Z. V -2 | Suelo Libre Publico | 2.263,16 |
| ED | Educacional | 1.350,00 |
| SIPS | Comercial+ Social | 264,00 |
| Viario | Viario del Sector | 11.666,12 |
| I | Infraestructuras | 30 |
| Total Sector | | 32.967,00 m² |

CUADRO II
 RESUMEN DE PARCELAS DE DOTACIONES

| Parcelas | Uso | Superficie (m ²) | Edificabilidad(m ²) |
|---------------|---------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Z.V-1 | Suelo Libre Público | 1.033,54 | no procede |
| Z.V-2 | Suelo Libre Público | 2.263,16 | no procede |
| ED | Educacional | 1.350,00 | no procede |
| SIPS | Comercial+ Social | 264,00 | no procede |
| I | Infraestructuras | 30 | 14,5 |
| TOTAL: | | 4.940,70 | 14,5 |

VIARIO

| | | |
|---------------|-------------------|-----------|
| Viario | Viario del Sector | 11.666,12 |
|---------------|-------------------|-----------|

VISADO
 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2503090017908

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
 LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ
 TERESA JIMENEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V.

E.A.S.

CUADRO III

CLASIFICACIÓN DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL, SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y TIPOLOGÍAS.

| Parcela | Superficie (m ²) | Edificabilidad total | Nº Vvdas. | Tipología | Altura |
|--------------|------------------------------|----------------------|------------|---------------------|--------|
| R-1 | 1.013,83 | 1.013,83 | 10 | UFH | II |
| R-2 | 946,68 | 946,68 | 9 | UFH | II |
| R-3 | 508,05 | 508,05 | 5 | UFH | II |
| R-4 | 1.890,62 | 1.890,62 | 17 | UFH | II |
| R-5 | 2.035,50 | 1.680,00 | 12 | UF | II |
| R-6 | 1.257,45 | 626,03 | 3 | UFA | II |
| R-7 | 3.465,28 | 2.560,00 | 16 | UF | II |
| R-8 | 2.298,74 | 2.298,74 | 20 | UFH | II |
| R-9 | 2.156,77 | 3.622,70 | 30 | RP/RPADOS/RPEA/RPBH | III |
| R-10 | 787,26 | 1.322,35 | 10 | RP/RPADOS/RPEA/RPBH | III |
| TOTAL | 16.360,18 | 16.469,00 | 132 | | |

Las morfologías aceptadas según Plan General son: Manzana compacta, Manzana cerrada, Manzana con edificación aislada.

Nomenclatura:

UF: Residencial Unifamiliar

UFA: Residencial Unifamiliar aislada.

UFP: Residencial Unifamiliar pareada.

UFH: Residencial Unifamiliar en hilera.

RP: Residencial Plurifamiliar.

RPADOS: Residencial Plurifamiliar en edificación adosada.

RPEA: Residencial Plurifamiliar en tipología edificatoria aislada.

RPBH: Residencial Plurifamiliar en bloque horizontal.

Las manzanas R-9 y R-10 se destinan a viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial.

Trebujena, Enero 2009



La propiedad

Los arquitectos

2503090017908

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES
ORCE Y GALERA, S.L.

LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V.

E.A.S.

2.- ORDENANZAS



2.- ORDENANZAS

ARTICULO 1

2.1.- Preliminares

De acuerdo con el artículo 61 del vigente reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el Plan Parcial SECTOR 12.- MONASTEREJO, tiene por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al Régimen Urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación. De conformidad también con el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Trebujena, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.

ARTICULO 2

2.2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad

Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el área denominada Sector 12 "Monasterejo", delimitada en el plano correspondiente, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

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

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

AGUA

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

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

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

VISADO

A LOS EFECTOS REGLEMENTARIOS

COLEGIO OFICIAL

arquitectos de Cádiz

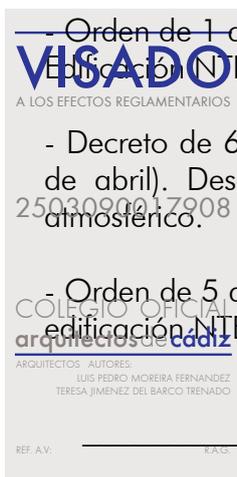
ARQUITECTOS

TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

- REAL DECRETO 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos.(BOE de 21 de abril de 1995).
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, en transposición al ordenamiento jurídico interno del contenido de la Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo.
- Real Decreto 419/1993, de 26 de Marzo, por el que se actualiza el importe de las sanciones establecidas en el artículo 109 de la Ley 2971985, de 2 de agosto, de aguas y se modifican determinados artículos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares, I , IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, modificado por Reales decretos 1315/1992, de 30 de Octubre y 419/1993, de 26 de Marzo.
- Orden 09 de Diciembre de 1.975 (Mº de Industria). Abastecimiento de aguas. Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.
- Resolución de la dirección general de Energía de 1412/1980 por el que se complementa el apartado 1.5 de las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.
- Decreto 120/1.991 de 1 de Junio de la Junta de Andalucía, que aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.
- Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios de la calidad del agua de consumo humano.
- Código Técnico de la edificación. Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo de Mº de la vivienda.
- Ordenanzas Municipales. Normas de abastecimiento del Excmo. Ayuntamiento de Trebujena.

AIRE

- Orden de 1 de julio de 1.974 (B.O.E. de 6, 13, 20 y 27 de julio). Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISH "Instalaciones de salubridad: Humos y gases".
- Decreto de 6 de febrero de 1.975, nº 833/75. Contaminación atmosférica (B.O.E. de 22 de abril). Desarrolla la Ley de 22 de diciembre de 1.972 de protección del ambiente atmosférico.
- Orden de 5 de octubre de 1.977 (B.O.E. de 15 y 22 de octubre). Norma Tecnológica de la edificación NTE-IDL "Instalaciones de Depósitos de combustibles Líquidos".



- Orden de 14 de septiembre de 1.982 (B.O.E. de 22 de septiembre). Especificaciones de los gases butano y propano comerciales.
- Decreto 833/1975 de 6 de febrero de 1.975 (B.O.E. de 22 de abril). Desarrollo de la Ley de Protección del ambiente Atmosférico.
- Real decreto 1613/1985 de 1 de agosto de 1.985 (B.O.E. de 12 de septiembre). Modificación del decreto 833/1975 de 6 de febrero, que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y establecimiento de Normas de calidad de aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas.
- Ley 42/1975 de 19 de noviembre (B.O.E. de 21 de noviembre). Desechos y residuos sólidos urbanos.
- Real Decreto 2512/1978 de 14 de octubre (B.O.E. de 28 de octubre). Aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de Protección del medio ambiente atmosférico.
- Real Decreto 2826/1979 de 17 de septiembre (B.O.E. de 20 de diciembre). Se complementa y modifica el Real Decreto 2512/1978 de 14 de octubre, para aplicación del art. 11 de la Ley de Protección del medio ambiente atmosférico.
- Real decreto legislativo 1302/1986 de 28 de junio (B.O.E. de 30 de junio).

Evaluación del impacto ambiental.

- R.D. 717/1987, de 27 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo.
- R.D. 1321/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Real Decreto 1613, de 1 de agosto, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas.
- Decreto 74/1996, de 20 de febrero. Protección del Medio Ambiente. Reglamento de la Calidad del Aire. (BOJA nº 30, de 07.03.96).
- R.D. 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el
- Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. (BOJA nº 243, de 18.12.03).
- R.D. 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo a ozono en el aire ambiente.

VISADO

A LOS EFECTOS REGISTROS

2503980127998

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**
ELECTRICIDAD

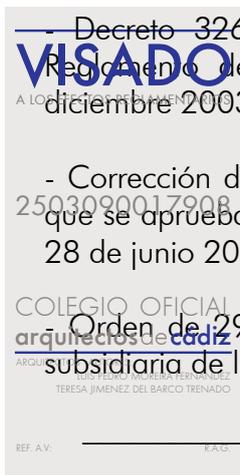
REF. A.V.

E.A.S.

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación, aprobado por Real Decreto 3.275/1.982 del 12 de Noviembre, publicado en el BOE del 1 de Diciembre de 1.982.
- Instrucciones Técnicas Complementarias al Reglamento anterior aprobadas por OM de 06-7- 84, publicadas en el BOE del 1 de Agosto de 1.984.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. de 27 de Diciembre de 2000).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 842/2002 de 2 de Agosto, publicado en el BOE N° 224 del 18 de Septiembre del 2002.
- Instrucción de 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.
- Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica, Endesa Distribución, SLU, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía. aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.
- Normas Técnicas de Edificación NTE, editadas por el M.O.P.U
- Normas ONSE de Compañía Sevillana de Electricidad .S.A.

RUIDOS Y VIBRACIONES

- Ley del Ruido (Ley 37/2003).
- Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Norma básica de edificación NBE-CA-88 sobre las condiciones acústicas de los edificios .
- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía.
- Decreto 326/2003, de 25/11 de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica. (BOJA núm.243, 18 de diciembre 2003).
- Corrección de errores de Decreto 326/2003, de 25/11 de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica. . (BOJA del 28 de junio 2004).
- Orden de 29/6/2004, de la Junta de Andalucía, sobre técnicos acreditados y actuación subsidiaria de la Consejería de Medio Ambiente en materia de Contaminación Acústica.



INCENDIO Y EXPLOSIÓN

- Código Técnico de la edificación. Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo de Mº de la vivienda.
- Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. (B.O.E. del 30 de julio de 2001).
- Real Decreto 1244/1979, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos a Presión B.O.E. Nº 128 publicado el 29/5/1979. Corrección de errores: BOE Nº 155 de 28/6/1979
- Real Decreto 507/1982, de 15 de enero, por el que se modifican los artículos sexto y séptimo del Reglamento de Aparatos a Presión B.O.E. Nº 61 publicado el 12/3/1982.
- Real Decreto 1504/1990, de 23 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento de Aparatos a Presión B.O.E. Nº 285 publicado el 28/11/1990. Corrección de errores: BOE Nº 21 de 24/1/1991

TELECOMUNICACIONES

- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones. (B.O.E. del 14 de mayo de 2003).
- Orden CTE / 1296/2003 por el que se aprueba el Reglamento regulador de infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, aprobado por el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril (B.O.E. del 27 de mayo de 2003).

ACCESIBILIDAD

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



2.3.- Documentación y grado de vinculación

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

- 1.1.- Memoria, Justificación de la Ordenación y sus Determinantes, Información Urbanística y Estudios complementarios.
- 1.2.- Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
- 1.3.- Estudio económico-financiero
- 1.4.- Anexo a la memoria. Complimentación. Artículo 64 del RP.
- 1.5.- Planos de información y de ordenación

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

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

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

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

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

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

VISADO

A LOS EFECTOS LEGISLATIVOS

2503090017908

COLEGIO OFICIAL

arquitectos de **cádiz**

ARTICULO 4

TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V.

F.A.S.

2.4.- Condiciones de la parcela

Artículos 155 y 156 del PGOU de Trebujena.

2.5.- Condiciones volumétricas de las edificaciones

Artículos 157 a 172 del PGOU de Trebujena.

2.6.- Características morfológicas

Artículo 173 del PGOU de Trebujena

2.7.- Características tipológicas.

Artículo 174 del PGOU de Trebujena.

ARTICULO 5

2.8 Calificación del suelo

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

1.- *Residencial*

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación. Corresponden las siguientes tipologías:

- Residencial unifamiliar - UF
- Residencial unifamiliar aislada.- UF/A
- Residencial pareada. – UF/P
- Residencial unifamiliar en hilera.- UF/H
- Residencial plurifamiliar.- P
- Residencial plurifamiliar en edificación adosada.- PADOS
- Residencial plurifamiliar en bloque horizontal.- PBH

2.- *Equipamientos y servicios públicos*

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación. A esta calificación le corresponde exclusivamente los siguientes usos:

- Educativo
- Equipamiento social
- Equipamiento comercial
- Deportivo



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

3.- Espacios libres

Público

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

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

4.- Sistema viario:

Constituidos por todas las vías de tráfico rodado y peatonal que se señalan en la documentación gráfica, e incluso las áreas de aparcamientos vinculados a las redes de tráfico. Todo el sistema viario es de cesión pública y gratuita al dominio público.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN PLAN PARCIAL

ARTICULO 6

2.9 Estudios de detalle

Artículos 71 y 72 del PGOU de Trebujena.

ARTICULO 7

2.10 Proyectos de Urbanización

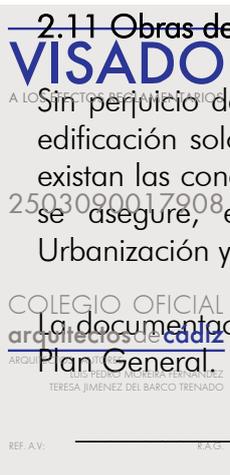
Artículos 86 y 87 del PGOU de Trebujena.

ARTICULO 8

2.11 Obras de edificación

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

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



ARTÍCULO 9

2.12 Proyectos de parcelación y edificabilidades

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

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

ARTICULO 10

2.13.- Condiciones particulares de los usos de la edificación

* Uso Residencial

Artículos 111 y 112 del PGOU de Trebujena.

* Uso Terciario.

Artículos 116 y 117 del PGOU de Trebujena.

* Uso Equipamiento comunitario.

Artículos 118 y 119 del PGOU de Trebujena.

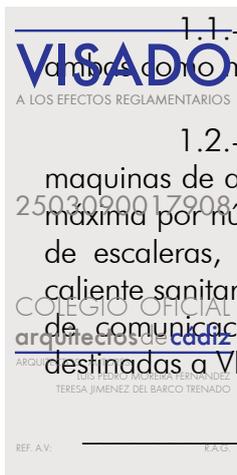
2.14 Condiciones generales de la edificación

ARTICULO 11

1.- Construcciones permitidas por encima de la rasante

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

1.2.- Por encima de la altura de la edificación solo podrán construirse cuartos de maquinas de ascensores y cajas de escaleras. No se establece una limitación en la superficie máxima por núcleo de comunicación vertical, para poder alojar cuerpos de ascensores, cajas de escaleras, Recintos superiores de Telecomunicaciones, Deposito acumulador de agua caliente sanitaria mediante energía solar térmica. Esta superficie se establece por cada núcleo de comunicación vertical para solucionar estas instalaciones en las viviendas colectivas destinadas a VPO. El retranqueo mínimo será de 3,00 metros a la línea de fachada.



2.- Sótanos y semisótanos

En todas las zonas se admiten sótanos y semisótanos que no se contabilizarán en el nº total de plantas, salvo que sobresalgan más de 1,20 m. respecto de la rasante de la calle.

3.- Patios interiores de parcela

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

4.- Alturas de plantas

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

5.- Separación entre edificios

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

6.- Vuelos

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

7.- Cómputo de edificabilidad

A efectos de la edificabilidad, los porches, terrazas y cuerpos volados abiertos computarán al 50 % de su superficie cubierta.

8.- Condiciones estéticas y de composición

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

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

ARTÍCULO 12.-

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2.5.- Condiciones Particulares de la edificación

1.- Tipología: Residencial Unifamiliar

2563090017908

En las manzanas señaladas corresponde la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar, caracterizada morfológicamente por la edificación situada en parcela individual, admitiéndose una única vivienda por parcela.

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

Condiciones:

REF. A.V. E.A.S.

- Parcela mínima: 120 m²
- Ocupación máxima: 90 %
- Lindero frontal (mínimo): 6 m.
- Separación de linderos: La separación al lindero frontal será 0 m. o superior o igual a 3 m. En el caso de parcela en esquina se considerará un solo lindero frontal a efectos de retranqueo, siendo éste el que albergue el acceso principal.
- Se admite la edificabilidad bajo rasante para uso exclusivo de garajes, trasteros y uso recreativo tales como cuartos de juegos, bodegas, gimnasio siempre que estén vinculados a la vivienda sin posibilidad de explotación comercial o uso público o colectivo. El subsuelo es privado.
- Edificabilidad neta: ver cuadros
- Altura máxima: planta baja mas una.
- Espacios libres interiores de parcelas: Los espacios libres privados se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones cubiertas con elementos ligeros. En dichos espacios se proyectará una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Cerramiento: La altura máxima de cerramientos opacos será de 1 metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de ésta altura con vegetación o cerrajería hasta 2,50 metros.
- Otros usos: los usos no residenciales estarán limitados al 10% de la edificabilidad máxima, así como el 10% de la edificabilidad de cada una de las fases.

2.-Tipología: Residencial Unifamiliar Aislado

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

Condiciones Residencial Unifamiliar Aislado:

- Parcela mínima: 400 m²
- Ocupación máxima: 60 %
- Lindero frontal (mínimo): 10 m.
- Separación de linderos: frontal 3 m. mínimo. En el caso de parcela en esquina se considerará un solo lindero frontal a efectos de retranqueo, siendo éste el que albergue el acceso principal. El resto de linderos: 3 mts.
- Se admite la edificabilidad bajo rasante para uso exclusivo de garajes, trasteros y uso recreativo tales como cuartos de juegos, bodegas, gimnasio siempre que estén vinculados a la vivienda sin posibilidad de explotación comercial o uso público o colectivo, con una ocupación máxima del 60 %. El subsuelo es privado.
- Edificabilidad neta: ver cuadros
- Altura máxima: planta baja mas una.
- Espacios libres interiores de parcelas: Los espacios libres privados se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones cubiertas con elementos ligeros. En dichos espacios se proyectará una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Cerramiento: La altura máxima de cerramientos opacos de parcela será de 1



metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de ésta altura con vegetación o cerrajería hasta 2,50 metros.

- Otros usos: los usos no residenciales estarán limitados al 10% de la edificabilidad máxima, así como el 10% de la edificabilidad de cada una de las fases.

3.-Tipología: Residencial Unifamiliar Pareada

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

Condiciones Residencial Unifamiliar Pareada:

- Parcela mínima: 200 m²
- Ocupación máxima: 70%
- Lindero frontal (mínimo): 8 m.
- Separación de linderos: frontal 3 m. mínimo. En el caso de parcela en esquina se considerara un solo lindero frontal a efectos de retranqueo, siendo éste el que albergue el acceso principal. En lindero no medianero y fondo: 3 mts.
- Se admite la edificabilidad bajo rasante para uso exclusivo de garajes, trasteros y uso recreativo tales como cuartos de juegos, bodegas, gimnasio siempre que estén vinculados a la vivienda sin posibilidad de explotación comercial o uso público o colectivo, con una ocupación máxima del 60 %. El subsuelo es privado.
- Edificabilidad neta: ver cuadros
- Altura máxima: planta baja más una.
- Espacios libres interiores de parcelas: Los espacios libres privados se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones cubiertas con elementos ligeros. En dichos espacios se proyectará una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Cerramiento: La altura máxima de cerramientos opacos de parcela será de 1 metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de ésta altura con vegetación o cerrajería hasta 2,50 metros.
- Otros usos: los usos no residenciales estarán limitados al 10% de la edificabilidad máxima, así como el 10% de la edificabilidad de cada una de las fases.

4.-Tipología: Residencial Unifamiliar en Hilera

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

Condiciones Residencial Unifamiliar en Hilera:

- Parcela mínima: 100 m²
- Frente mínimo: 5 m.
- Ocupación máxima: 70%
- Separación de linderos: Frontal 3 m mínimo, Fondos 3 m mínimo. En el caso de

VISADO

A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2503090017908

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de CÁDIZ

ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V. _____ E.A.S.

parcela en esquina se considerara un solo lindero frontal a efectos de retranqueo, siendo éste el que albergue el acceso principal.

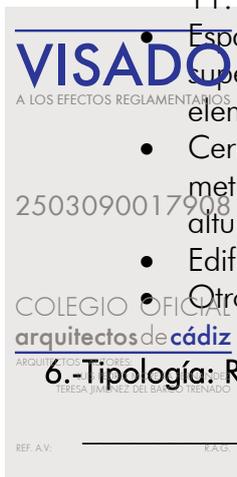
- Se admite la edificabilidad bajo rasante para uso exclusivo de garajes, trasteros y uso recreativo tales como cuartos de juegos, bodegas, gimnasio siempre que estén vinculados a la vivienda sin posibilidad de explotación comercial o uso público o colectivo, con una ocupación máxima del 60 %. El subsuelo es privado.
- Edificabilidad neta: ver cuadros
- Altura máxima: planta baja mas una.
- Espacios libres interiores de parcelas: Los espacios libres privados se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones, cubiertas con elementos ligeros. En dichos espacios se proyectara una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Cerramiento: La altura máxima de cerramientos opacos de parcela será de 1 metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de ésta altura con vegetación o cerrajería hasta 2,50 metros.
- Otros usos: los usos no residenciales estarán limitados al 10% de la edificabilidad máxima, así como el 10% de la edificabilidad de cada una de las fases.
- En el caso de vivienda extrema, la fachada que linde con viario público deberá tratarse como tal en el proyecto de edificación, estableciendo una composición de huecos acorde con su condición de fachada, no admitiéndose como nuevo medianero visto.

5.-Tipología: Residencial plurifamiliar.

Condiciones Residencial Plurifamiliar:

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Ocupación máxima sobre rasante: 100 % en planta baja si el uso no es residencial y 70% en todas las plantas con uso exclusivo residencial.
- Ocupación bajo rasante máximo del 100 %. Destino principal garajes colectivos o individuales y trasteros, así como los servicios propios de funcionamiento del edificio tales como las instalaciones de climatización, de mantenimiento de los aparatos elevadores, etc. El subsuelo es privado.
- Separación de linderos: No se marcan retranqueos.
- Separación entre edificios: semisuma de sus alturas.
- Altura de la edificación: planta baja más dos. Hasta 11,00 m.
- Por encima de esta altura solo se admiten, las edificaciones reguladas en el art. 11.
- Espacios libres interiores de parcelas: Los espacios libres privados se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones, cubiertas con elementos ligeros.
- Cerramiento: La altura máxima de cerramientos opacos de parcela será de 1 metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de ésta altura con vegetación o cerrajería hasta 2,50 metros.
- Edificabilidad: ver cuadros.
- Otros usos: comercial y oficinas.

6.-Tipología: Residencial plurifamiliar en edificación adosada.



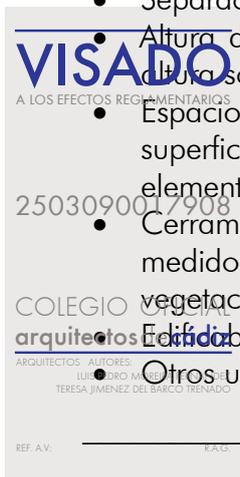
Condiciones Residencial plurifamiliar en edificación adosada:

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Ocupación máxima sobre rasante: 100 % en planta baja si el uso no es residencial y 70% en todas las plantas con uso exclusivo residencial.
- - Ocupación bajo rasante máximo del 100 %. Destino principal garajes colectivos o individuales y trasteros, así como los servicios propios de funcionamiento del edificio tales como las instalaciones de climatización, de mantenimiento de los aparatos elevadores, etc. El subsuelo es privado.
- Separación de linderos: No se marcan retranqueos.
- Separación entre edificios: semisuma de sus alturas.
- Altura de la edificación: planta baja más dos. Hasta 11,00 m.
- Por encima de esta altura solo se admiten, las edificaciones reguladas en el art. 11.
- Espacios libres interiores de parcelas: Los espacios libres privados se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones, cubiertas con elementos ligeros. Los espacios libres serán de uso zona verde privada de uso privado.
- Cerramiento: La altura máxima de cerramientos opacos de parcela será de 1 metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de ésta altura con vegetación o cerrajería hasta 2,50 metros.
- Edificabilidad: ver cuadros.
- Otros usos: comercial y oficinas.

7.-Tipología: Residencial plurifamiliar en tipología edificatoria aislada.

Condiciones Residencial plurifamiliar en tipología edificatoria aislada:

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Ocupación máxima sobre rasante: 100 % en planta baja si el uso no es residencial y 70% en todas las plantas con uso exclusivo residencial.
- - Ocupación bajo rasante máximo del 100 %. Destino principal garajes colectivos o individuales y trasteros, así como los servicios propios de funcionamiento del edificio tales como las instalaciones de climatización, de mantenimiento de los aparatos elevadores, etc. El subsuelo es privado.
- Separación de linderos: No se marcan retranqueos.
- Separación entre edificios: semisuma de sus alturas.
- Altura de la edificación: planta baja más dos. Hasta 11,00 m. Por encima de esta altura solo se admiten, las edificaciones reguladas en el art. 11.
- Espacios libres interiores de parcelas: Los espacios libres privados se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones, cubiertas con elementos ligeros. Los espacios libres serán de uso zona verde privada de uso privado.
- Cerramiento: La altura máxima de cerramientos opacos de parcela será de 1 metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de ésta altura con vegetación o cerrajería hasta 2,50 metros.
- Edificabilidad: ver cuadros.
- Otros usos: comercial y oficinas.



8.-Tipología: Residencial plurifamiliar en bloque horizontal.

Condiciones residencial plurifamiliar en bloque horizontal:

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Ocupación máxima sobre rasante: 100 % en planta baja si el uso no es residencial y 70% en todas las plantas con uso exclusivo residencial.
- - Ocupación bajo rasante máximo del 100 %. Destino principal garajes colectivos o individuales y trasteros, así como los servicios propios de funcionamiento del edificio tales como las instalaciones de climatización, de mantenimiento de los aparatos elevadores, etc. El subsuelo es privado.
- Separación de linderos: No se marcan retranqueos.
- Separación entre edificios: semisuma de sus alturas.
- Altura de la edificación: planta baja más dos. Hasta 11,00 m.
- Por encima de esta altura solo se admiten, las edificaciones reguladas en el art. 11.
- Espacios libres interiores de parcelas: Los espacios libres privados se tratarán como superficie ajardinada, admitiéndose pérgolas u otras construcciones, cubiertas con elementos ligeros. Los espacios libres serán de uso zona verde privada de uso privado.
- Cerramiento: La altura máxima de cerramientos opacos de parcela será de 1 metro medidos desde la rasante de la calle, pudiéndose cerrar a partir de ésta altura con vegetación o cerrajería hasta 2,50 metros.
- Edificabilidad: ver cuadros.
- Otros usos: comercial y oficinas.

ARTICULO 13

Uso: Equipamiento comunitario

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

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

- Docente
- Cultural
- Asistencial
- Religioso
- Cementerio
- Deportivo
- Servicios de la administración
- Sanitario
- Genérico



Uso: espacios libres públicos

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

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

Admiten otros usos compatibles de equipamiento comunitario, deportivo, cultural y de aparcamiento, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta un máximo de un 20 % de la superficie total de que se trate. Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 116 y 117 del PGOU de Trebujena.

ARTICULO 15

Uso: sistema viario

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

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

ARTICULO 16

2.16 Sistema de ejecución

Justificación del sistema de actuación.

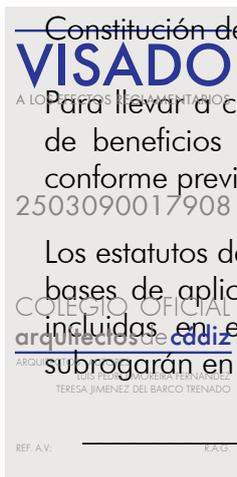
De conformidad con lo previsto en el art. 129 de la LOUA y del Reglamento de gestión urbanística, la ejecución de este Plan Parcial de Ordenación se realizará por el Sistema de Compensación.

ARTICULO 17

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

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

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



ARTICULO 18

Objeto y fines: área de actuación

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

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

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

Trebujena, Enero 2009

La propiedad

Los arquitectos

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES
ORCE Y GALERA, S.L.

LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO



3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

3.1 PREVISIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

Esta fórmula básica queda de la siguiente forma:

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

donde:

C_{est} : Estimación de coste de la urbanización

S_{viales} : Superficie de vialidad en m²

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

M_{est} : Módulo de repercusión dependiente de la superficie de viales y que según el método se obtiene a partir de una curva que relaciona m² de superficie vial con coste por m² de esa misma superficie, siendo su ecuación:

$$M_{\text{est}} = 24.517,35 \times S_v^{-0,175854}$$

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

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

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

1.- SUPERFICIE DE VIALES DEL PLAN PARCIAL

La superficie de viales del Plan Parcial SECTOR 12 "Monasterejo" es:
 $S_{\text{viales}}: 11.666,14 \text{ m}^2.$

2.- CÁLCULO DEL FACTOR DE REPERCUSIÓN

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

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

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

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

2.1.- Movimientos de tierras y formación de la explanada

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

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

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

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

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V.

E.A.S.

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

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

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

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

2.2.- Obras de pavimentación

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

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

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

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

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

Por ello, consideramos los siguientes condicionantes:

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

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

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

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

Sumando el módulo correspondiente a pavimentos es:



$$\alpha_2 = \alpha_v + \alpha_p + \alpha_z + \alpha_e = -3 \quad \alpha_2 = -3$$

2.3.- Obras de construcción de alcantarillado

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

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

2.3.1 Sistema de evacuación: Red separativa con condiciones medias $\alpha_s = 0$

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

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

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

Luego la suma será:

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

2.4.- Suministro de energía eléctrica

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

2.4.1 N° de estaciones / sup.viales: 1 estación/17.000 m²
sup.viales

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

2.4.2.- Topología de las estaciones: ET aéreas

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

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2503090017908

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V.

F.A.S.

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

$$\alpha_{MT} = 0$$

Luego la suma será:

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

2.5.- Alumbrado público

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

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

2.5.1.- Anchura de viales: entre 9 y 15 m. condiciones medias

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

2.5.2.- Nivel de iluminación. condiciones desfavorables

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

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

$$\alpha_{LL} = 0$$

Luego la suma será:

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

2.6.- Otros servicios

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

Los factores parciales serán los siguientes:

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

$$\alpha_{NS} = 0$$

6.2.- Tipo edificatorio: parcelación reducida

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2503090017908

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ Y TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V. E.A.S.

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

6.3.- Anchura de viales: anchura entre 9 y 15 m.

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

Luego la suma será:

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

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

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

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

$$\alpha = -9$$

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

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

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

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

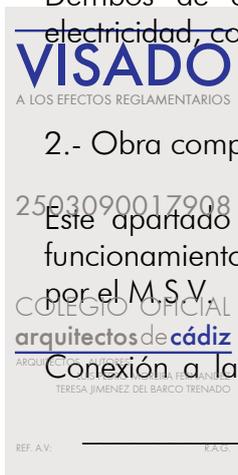
En el caso que nos ocupa incluiremos:

Derribos de edificaciones existentes, anulación de conducciones de agua, teléfono y electricidad, con una suma total de 18.000,00 €.

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

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

Conexión a la red viaria existente. Conexión del alcantarillado a los colectores generales.



Conexión de la red de abastecimiento de agua a la red general. Conexión de las redes eléctrica y telefónica. Se estima en 180.000,00 €.

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

3.1 Intensidad de actuación media $20,00 \text{ € /m}^2 \times 3.296,70 \text{ m}^2 = 65.934,00 \text{ €}$.

3.2 Suministros y plantación de árboles, pavimentación, mobiliario urbano, puntos de luz. Se estima en 10.000,00 €.

TOTAL ZONAS VERDES: 75.934,00.- €.

RESUMEN DE COSTES ADICIONALES

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| 1.- DERRIBOS..... | 18.000,00 € |
| 2.- OBRAS COMPLEMENTARIAS..... | 180.000,00 € |
| 3.- ZONAS VERDES..... | 75.934,00 € |
| TOTAL COSTES ADICIONALES..... | 273.934,00 € |

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

Suponemos

$$K_1 = 1,6$$

$$S_{\text{viales}} = 11.666,14 \text{ m}^2.$$

$$\alpha = -9$$

$$\Delta C = 273.934,00$$

Con $S_v = 11.666,14$ y entrando en la tabla Nº0 del método resulta

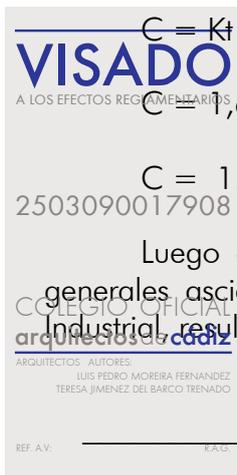
$$M_v = 34,60 \text{ €/m}^2 \text{ vial}$$

$$C = K_1 M_v \times S_v \times (1 + \alpha/100) + \Delta C$$

$$C = 1,6 (34,60 \times 11.666,14 \times 0,91 + 273.934,00 \text{ €})$$

$$C = 1.026.006,50 \text{ €}.$$

Luego el coste estimado de la urbanización incluidos las aportaciones a sistemas generales asciende a 1.026.006,50 € e incrementando los gastos generales y Beneficio Industrial, resulta 1.179.907,40 €.



3.3 Determinación de las repercusiones y justificación de viabilidad

Dividido el costo total por los 11.666,14m² de vial incluido sistemas generales resulta un coste de 101,14 €/ m² de vial.

La repercusión por suelo bruto, (32.967,00 m²) será de 35,79 €/ m² suelo bruto.

La repercusión por edificabilidad (16.483,50 m²) será de 71,58 € / m²

El suelo se estima en 45,07 € / m² de suelo bruto:

$$32.967,00 \times 47,05 \text{ €} = 1.485.822,60 \text{ €}.$$

Totales costes directos

Urbanización: 1.179.907,40 €

Suelo: 1.485.822,60 €.

Valor de Repercusión:

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

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

siendo,

C_u = Coste Urbanización.

C_s = Coste de Suelo.

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

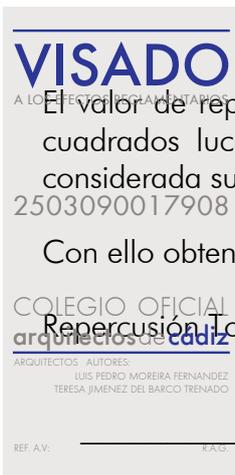
Aplicando la fórmula:

$$(1.179.907,40 + 1.485.822,60 \text{ €}) \times 1,1 = 2.932.303,00 \text{ €}$$

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

Con ello obtenemos los siguientes parámetros;

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



$$\frac{(1.179.907,40 + 1.485.822,60 \text{ €}) \times 1,1}{16.483,50} = 177,89 \text{ € / m}^2$$

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

Trebujena, Enero 2009

La propiedad

Los arquitectos

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES
ORCE Y GALERA, S.L.

LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO



4.- PLAN DE ETAPAS



4. PLAN DE ETAPAS

Para el Sector 12 "Monasterejo", se fijan los siguientes plazos:

| <u>Presentación de Documento</u> | <u>Meses</u> | <u>A computar desde</u> |
|--|--------------|---------------------------|
| Bases y Estatutos | 1 | Aprob.definitiva del P.P. |
| Constitución de J. Compensación | 1 | Aprob. Bases y Estatutos. |
| Proyecto de Urbanización | 3 | Aprob.definitiva del P.P. |
| Proyecto de Reparcelación | 3 | Aprob.definitiva del P.P. |
| Ejecución de la Urbanización | 36 | Aprob.definitiva P.Urba. |
| Solicitud Licencia Edificación | 10 | Final de obras Urbaniz. |
| Comienzo de Obras de Vvdas. De P.O. | 60 | Final de obras Urbaniz. |
| Finalización de Obras de Vvdas de P.O. | 90 | Final de obras Urbaniz. |

Los plazos de comienzo de obras de viviendas de Protección Pública y los de finalización de las obras de las viviendas de protección pública quedarán limitados por los plazos de comienzo de las obras de construcción de las viviendas de renta libre, de modo que se garantice que la construcción de las viviendas de protección pública sea anterior o simultánea a la construcción de las viviendas libres, apercibiéndose por tanto de la posibilidad de expropiación forzosa en conformidad con lo señalado en el artículo 160.1º.E.b) de la LOUA.



5.- ANEXO A LA MEMORIA



5.- ANEXO A LA MEMORIA

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

* Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización:

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

* Relación de propietarios afectados:

- Promociones y Construcciones Orce y Galera, S.L.
C/ Canario S/N
41749 El Cuervo (Sevilla)

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

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

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

* Construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias: no proceden.

* Garantías del exacto cumplimiento: De acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión.

* Medios económicos de toda índole:

-Recursos propios: Valor de los terrenos.

-Fuentes de financiación: Los que obtenga la Junta de Compensación o los propietarios mediante la comercialización de parcelas y la colaboración con entidades financieras.



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



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

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

Decreto 72/1992, de 5

de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

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



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: PLAN PARCIAL

UBICACIÓN: SECTOR 12 "MONASTEREJO" TREBUJENA

ENCARGANTE: PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ORCE Y GALERA, S.L.

TÉCNICOS/AS: LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DE L BARCO TRENADO

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2503090017908

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V.

F.A.S.

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN.....23 de Mayo de 1992

VIGENCIA 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

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

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

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

Anexo V (No redactado)

VISADO

A LOS EFECTOS DE REGISTRO EN EL IBI

2503090017908

COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

ARQUITECTOS AUTORES:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ
TERESA JIMENEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V. _____

TIPO DE ACTUACIÓN:

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

NOTAS:

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



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

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

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

VISADO
 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2503090017908

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTÓNOMOS
 LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
 TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V. _____ E.A.S. _____

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

| | NORMA | PROYECTO |
|--|--|-----------------|
| RAMPAS | — Directriz recta o ligeramente curva. | |
| | — Anchura libre $\geq 1,20$ mts. | |
| | — Pavimento antideslizante. | |
| | — Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ ≤ 12 %. | |
| | (recorrido ≥ 3 mts.) _____ ≤ 8 %. | |
| | transversal _____ ≤ 2 %. | |
| | — Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms. | |
| | — Barandillas no escalables si existe hueco. | |
| * 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas) | — Serán accesibles. | |
| | — Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia) | |
| * APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas) | — 1 Plaza cada 50 o fracción. | 4 plazas |
| | — Situación próxima a los accesos peatonales. | SE CUMPLE |
| | — Estarán señalizadas. | SE CUMPLE |
| | — Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts. | 5,00 X 3,60 m |

2.ª Mobiliario Urbano

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

VISADO
 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2503090017908

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:
 LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
 TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V. _____ E.A.S. _____

OBSERVACIONES

DEBIDO A LAS CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO, APARECEN VIALES CUYA PENDIENTE LONGITUDINAL EN TRAMOS DE MÁS DE TRES METROS ES MAYOR DE 8% LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA MINUSVÁLIDOS SE SITUAN EN HILERA, AL IGUAL QUE TODAS LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO DEL SECTOR, JUSTIFICÁNDOSE QUE SEGÚN EL SENTIDO DE CIRCULACIÓN DE LA VÍA, LA PUERTA DEL CONDUCTOR SE ABRE HACIA LA ACERA, POR LO QUE COMPUTAMOS ÉSTA PARA CALCULAR LAS DIMENSIONES DE LA PLAZA DE APARCAMIENTO DE MINUSVÁLIDOS.

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

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

LOS TÉCNICOS,
fecha y firma

Trebujena, Enero de 2008

Fdo.:
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ

Fdo.:
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

Trebujena, Enero de 2008

La propiedad

Los arquitectos

2503090017908

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz
ARQUITECTOS AUTORES
LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES
ORCE Y GALERA, S.L.

LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ
TERESA JIMÉNEZ DEL BARCO TRENADO

REF. A.V.

F.A.S.