



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00 **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

La Secretaria,

U.E- 7.1

SUELO VACANTE DE ASTILLEROS

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario acc.,

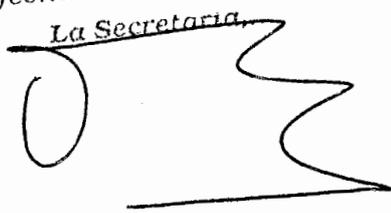
PUERTO REAL (Cádiz)

ENERO 2.000

Ministerio de Fomento



DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario acc.,





DILIGENCIA

Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaría...

índice

1.-MEMORIA

1.1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

1.1.1. ANTECEDENTES

~~1.1.2. OBJETO DEL PLAN ESPACIAL DE REFORMA INTERIOR~~

1.1.3. CONVENIO

1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1. SITUACIÓN

1.2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS

1.2.2.1. Superficie

1.2.2.2. Topografía

1.2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1.2.4. EDIFICACIONES, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y EN PROYECTO.

1.2.5. AFECCIONES LEGALES Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

1.2.5.1. Planeamiento jerárquico superior

1.2.5.2. Afecciones

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1.3.1. OBJETIVOS

1.3.2. CRITERIOS

1.4. ORDENACIÓN PROPUESTA

1.4.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACION

1.4.2. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.4.2.1. Estructura urbana

1.4.2.2. Usos pormenorizados

1.4.2.3. Edificabilidad y Aprovechamiento

1.4.2.4. Sistema de actuación

1.5. RED VIARIA Y SERVICIOS

1.5.1. RED VIARIA

1.5.1.1. Descripción

1.5.1.2. Aparcamientos

1.5.1.3. Rasantes en intersecciones

1.5.1.4. Pendientes

1.5.2. ESQUEMAS DE LOS SERVICIOS

1.5.2.1. Abastecimiento de agua

1.5.2.2. Saneamiento

1.5.2.3. Energía eléctrica

1.5.2.4. Alumbrado Público



DILIGENCIA

Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario cc.,



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

índice

1.6. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

1.6.1. CUADROS RESUMEN

1.6.2. CUADRO GENERAL DE CARACTERISTICAS

2.- PLAN DE ETAPAS.

3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

5.- PLANOS.

1.- SITUACIÓN

2.- PLANEAMIENTO GENERAL

3.- TOPOGRAFICO

4.- AFECCIONES

5.- PROPIEDAD DEL SUELO

6.- PROPUESTA DE PERMUTA

7.- CALIFICACION

8.- CONDICIONES DE EDIFICACION

9.- ALINEACIONES Y RASANTES: VIARIO

10.- ESQUEMA ABASTECIMIENTO DE AGUA

11.- ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)

12.- ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO (RESIDUALES)

13.- ESQUEMA RED DE MEDIA TENSIÓN

14.- ESQUEMA RED DE BAJA TENSIÓN

15.- ESQUEMA RED DE ALUMBRADO

16.- ESQUEMA RED DE TELECOMUNICACIONES

DILIGENCIA

Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario acc.,



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

memoria

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario acc.,



DILIGENCIA

Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,



DILIGENCIA

Aprobada definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario ecc.,



memoria

1.1 INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

1.1.1 ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Puerto Real ha acordado promover la Actuación Industrial UE- 7.1 "Suelo vacante de Astilleros", objeto de este Plan Especial de Reforma Interior, con el propósito de crear condiciones adecuadas y estables de progreso social y económico para la población, mediante la ejecución de infraestructuras y suelo urbanizado que favorezcan la continuidad del desarrollo industrial, en un proceso ordenado y libre de influencias especulativas.

Para acometer dicho objetivo, el Ayuntamiento ha recabado, al amparo de la legislación vigente, la colaboración de SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo.

SEPES es una Entidad de Derecho Público en el marco del art. 6.1.b) de la Ley General Presupuestaria y constituida por Real Decreto 2640/1981, de 30 de octubre, con el carácter de Entidad urbanística especial a los efectos de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En el plano más general de desarrollo de sus actividades, SEPES actúa como instrumento al servicio de la política del Estado correctora de los desequilibrios regionales y de lucha contra la especulación del suelo, prestando colaboración a las Administraciones que la requieren y supliendo sus insuficiencias o carencias patrimoniales, presupuestarias y de medios técnicos, para el ejercicio eficaz de sus competencias en el orden material y práctico de elaboración y ejecución del planeamiento, de creación de infraestructuras urbanísticas y preparación de suelo urbanizado.

1.1.2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

El Plan Especial tiene por finalidad la ordenación de una Actuación que incremente la oferta de suelo industrial del término municipal de Puerto Real y potencie su desarrollo económico.

El área elegida es colindante a la factoría de Matagorda que Astilleros Españoles tiene en este municipio y viene a ser la continuación del polígono Río San Pedro 1A. Está bien conectada, gracias a las infraestructuras existentes, tanto con el casco urbano de Puerto Real como con el de Cádiz, localizándose además con frente a la vía de acceso a las instalaciones portuarias que Puerto de la Bahía de Cádiz tiene en la localidad.

La Actuación queda recogida dentro del Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbano, constituyendo una unidad de ejecución a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior, con la denominación UE- 7.1: Suelo vacante de Astilleros.

1.1.3. CONVENIO

Con fecha 7 de julio de 1997, se formalizó entre el Ayuntamiento de Puerto Real y Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo un Convenio de colaboración para la ejecución de la Actuación urbanística objeto del presente planeamiento.





DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario cc.,

memoria

1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1. SITUACIÓN

Los terrenos objeto de la actuación se encuentran situados al sur de la zona denominada "Bajo de la Cabezuela", colindantes a la vía de acceso a las instalaciones portuarias que Puerto de la Bahía de Cádiz tiene en la localidad y a la factoría de Astilleros Españoles. Tienen próxima la comunicación con la Autovía Madrid-Cádiz y con la carretera nacional, a través de las cuales gozan de buena accesibilidad desde y hacia el resto de la comarca y en especial con la capital y con Jerez de la Frontera.

1.2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS

1.2.2.1. Superficie.

Según la última cartografía encargada para la redacción del Plan Especial, y tras ajustar sobre la misma la delimitación de la Unidad de Ejecución, esta tiene una superficie de 264.843 m².

1.2.2.2. Topografía.

En el plano topográfico a escala 1:2.000, se recogen los accidentes físicos del terreno, el cual es básicamente llano, pero ocupado en gran parte por tierras de desecho que conforman una meseta, sobre-elevada entre dos y tres metros sobre el nivel del resto, lo que obligará a efectuar un considerable volumen de movimiento de tierras.

1.2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La Unidad de Ejecución abarca un total de siete fincas o porciones de finca cuya forma y linderos se reflejan en el correspondiente plano de información. Del total de la superficie, SEPES posee 220.397 m². El resto, 44.446 m², es suelo público adscrito al Puerto de la Bahía de Cádiz, entidad con la que se han iniciado contactos para la adquisición mediante permuta de dichos terrenos.

Finca n.º 1

Es parte de otra de mayor superficie (164.889,56 m² de superficie registral) adquirida por SEPES a Astilleros Españoles S.A. Está inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 del Puerto de Santa María, al tomo 1.390, libro 389, folio 208, con el n.º de finca 19.936.





DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario cc.

memoria

[Firma manuscrita]

Finca n ° 2

Tiene una superficie registral de 13.226,08 m2 y fue adquirida por SEPES a Astilleros Españoles S.A. Está inscrita en el Registro de la Propiedad n ° 2 del Puerto de Santa María, al tomo 1.390, libro 389, folio 214, con el n ° de finca 19.937.

Finca n ° 3

Tiene una superficie registral de 10.820,78 m2 y fue adquirida por SEPES a Astilleros Españoles S.A. Está inscrita en el Registro de la Propiedad n ° 2 del Puerto de Santa María, al tomo 1.390, libro 389, folio 214, con el n ° de finca 19.938.

Finca n ° 4

Tiene una superficie registral de 6.222,25 m2 y fue adquirida por SEPES a Astilleros Españoles S.A. Está inscrita en el Registro de la Propiedad n ° 2 del Puerto de Santa María, al tomo 1.390, libro 389, folio 217, con el n ° de finca 19.939.

Finca n ° 5

Es parte de otra de mayor superficie (71.687,66 m2 de superficie registral) adquirida por SEPES a Astilleros Españoles S.A. Está inscrita en el Registro de la Propiedad n ° 2 del Puerto de Santa María, al tomo 1.390, libro 389, folio 220, con el n ° de finca 19.940.

Finca n ° 6

Es parte del Dominio Público Marítimo Terrestre adscrito a las instalaciones que el Puerto de Cádiz tiene en el municipio de Puerto Real.

Finca n ° 7

Es parte del Dominio Público Marítimo Terrestre adscrito a las instalaciones que el Puerto de Cádiz tiene en el municipio de Puerto Real.

1.2.4. USOS Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y EN PROYECTO.

USOS

Se trata de terrenos ociosos, sin uso en la actualidad.

EDIFICACIONES Y DEMÁS VUELOS

No hay construcciones de carácter permanente sobre los terrenos objeto de Actuación.



DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria.

DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario acc.

memoria

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Existen únicamente dos trazados eléctricos, el primero de los cuales se integrará en la nueva red subterránea de la Actuación, mientras que el otro, de alta tensión, se mantendrá con sus actuales características de trazado e infraestructura.

INFRAESTRUCTURAS EN PROYECTO

El Plan General de Ordenación Urbana de Puerto Real prevé la ampliación del ramal ferroviario del Trocadero hasta la Cabezuela, con carácter de sistema general y trazado indicativo a definir mediante Plan Especial. Recientemente se ha redactado y aprobado por la Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento el estudio informativo del proyecto "Linea Sevilla- Cádiz, tramo aeropuerto de Jerez-Cádiz, duplicación de vía" en el que se incluye la ampliación de dicho ramal industrial.

1.2.5. AFECCIONES LEGALES Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

1.2.5.1 Planeamiento Jerárquico Superior

El Plan Especial se desarrolla según las determinaciones establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Puerto Real (Cádiz).

Dicho Plan General clasifica los terrenos objeto de ordenación, como Suelo Urbano, incluyéndolos en una Unidad de Ejecución denominada U.E.-7.1: "Suelo vacante de Astilleros", a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior.

Los terrenos, a efectos de equidistribución, están incluidos en el área de reparto n ° 7, a la que corresponde un aprovechamiento tipo de 0,576991 m²uc/m², siendo el uso característico el industrial, y los coeficientes de homogeneización los recogidos en el anexo 2 de las Normas Urbanísticas.

EDIFICABILIDAD

El P.G.O.U. fija un volumen máximo edificable de 2 m³/m² referidos a la superficie total delimitada en el planeamiento general (superficie bruta), lo que supone un aprovechamiento máximo de 530.500 m³ para los 265.250 m² de superficie bruta que figuran en la ficha urbanística del Plan General.

ESTRUCTURA URBANA

El PGOU establece la necesidad de que la ordenación propuesta coordine los accesos viarios y del ferrocarril, así como las infraestructuras que se proyecten, con las existentes en las zonas colindantes y con las generales de la población.





DILIGENCIA
 Aprobado provisionalmente
 En fecha. 23/03/00
 La Secretaria.



DILIGENCIA
 Aprobado definitivamente
 En fecha. 06/07/00
 El Secretario etc.,

memoria

DOTACIONES
 La reserva de suelo para dotaciones será la exigida a los Planes Parciales para suelo de uso industrial por el Reglamento de Planeamiento.

[Firma manuscrita]

USOS PERMITIDOS:

Usos industrial y terciario.

SISTEMA DE ACTUACION

El Sistema de Actuación establecido por el PGOU es el de Compensación

1.2.5.2 Afecciones

Las producidas o que se produzcan por:

- 1) Reserva de una banda de paso para la ampliación del ramal ferroviario del Trocadero hasta el Bajo de la Cabezuela, así como las correspondientes servidumbres y afecciones que la ley establezca para los terrenos inmediatos al ferrocarril.
- 2) Situación colindante con el Dominio Público Marítimo Terrestre, circunstancia esta que supone para la ordenación el respeto de las servidumbres que marca la Ley de Costas 22/1988 (servidumbres de protección y de acceso público y gratuito al mar).
- 3) Distancias mínimas de las edificaciones a líneas eléctricas de alta tensión.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

1.3.1. OBJETIVOS

El objetivo de la ordenación ha sido la creación de un abanico de parcelas, tanto industriales como terciarias, que posibiliten la oferta de suelo para la mayor variedad posible de actividades económicas, dentro de las permitidas por el planeamiento general para la Actuación. Para ello, además de la creación sobre plano de parcelas de distintos tamaños, se han previsto mecanismos normativos que permitan en un futuro la adaptación de dichas parcelas a las necesidades que puedan surgir, todo ello dentro de un esquema de ordenación que asume su papel de pieza de remate urbano de las instalaciones de Astilleros Españoles, por un lado, y por el otro, de primera implantación urbana, y por tanto avanzadilla de las que se producirán en el futuro en el Bajo de la Cabezuela. Con este propósito, la ordenación potencia, a través de su criterio de localización de usos, el sentido de centralidad en el eje de acceso a las instalaciones portuarias.





DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario ec.

memoria

1.3. CRITERIOS

Los usos industrial y el terciario, previstos ambos por el Plan General de Ordenación Urbana para la U.E.-7.1, se han asumido en la ordenación como usos independientes, es decir, no alternativos, entendiéndose que la proximidad de ambos constituye un beneficio para la actividad económica y variedad urbana, pero que su mezcla indiscriminada no es más que una fuente de futuros conflictos.

Se considera, no obstante, y como es tradicional, el terciario como uso complementario en las parcelas afectas al uso industrial en lo que se refiere a oficinas relacionadas con la propia actividad, con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas de aplicación.

Los demás usos diferentes del industrial y el terciario propuestos por el Plan Especial vienen dados por las necesidades en cuanto a zonas libres, equipamiento social y comercial, equipamiento deportivo y plazas de aparcamiento, establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

La localización de los espacios libres de dominio y uso público ha venido condicionada por la existencia de servidumbres en cuanto al Dominio Público Marítimo Terrestre y la situación de la gran torre de alta tensión que remata la zona de actuación en su borde occidental.

Las dotaciones comercial, social y deportiva cuentan con superficie algo superior a la mínima exigida y se sitúan de forma agrupada en el frente principal del polígono.

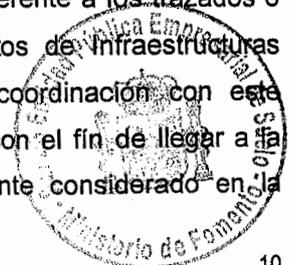
Las plazas de aparcamiento se han calculado conforme a lo establecido por el Reglamento (1 plaza por cada 100 m² de edificación). Se ha previsto resolver una parte de las mismas en la vía pública, obligándose a la reserva de una dotación mínima de aparcamiento a los distintos usos en función de su espacio libre de parcela.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico que legalmente corresponde al Ayuntamiento (10% por aplicación del art.14 de la Ley estatal 6/98 del Suelo) no es necesario localizar parcelas en las que materializarlo por haberse efectuado la compra del mismo, tal y como se establece en la estipulación tercera del Convenio suscrito.

1.4. ORDENACIÓN PROPUESTA.

1.4.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACION

El principal condicionante externo para la ordenación ha sido el trazado de la ampliación del ramal ferroviario del Trocadero hasta el Bajo de la Cabezuela a su paso por los terrenos de la Actuación. El trazado indicativo que figura en el PGOU de Puerto Real es diferente a los trazados o variantes consideradas por la Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento, por lo que ha sido precisa la coordinación con este organismo, con el Puerto de la Bahía de Cádiz y con Astilleros Españoles con el fin de llegar a la solución más conveniente para todos los interesados. El trazado finalmente considerado en la





DILIGENCIA
 Aprobado provisionalmente
 En fecha. 23/03/00
 La Secretaria,



DILIGENCIA
 Aprobado definitivamente
 En fecha. 06/07/00
 El Secretario acc.

memoria

ordenación es el integrante de la solución propuesta por el Estudio Informativo aprobado, denominada alternativa R-4, y, en concreto, la variante denominada T3A, que es la que afecta directamente a la Actuación.

El resto de consideraciones efectuadas hacen referencia a la localización de los usos permitidos por el planeamiento de rango superior y la elección de tamaños de parcela de uso industrial a adoptar para la actuación. En este sentido, se ha optado por disponer la totalidad de las parcelas para uso terciario en directa relación con la vía de acceso al Puerto con el fin de dotarlas de fachada representativa. Esta localización las sitúa, además, en el eje de centralidad de lo que será esta futura zona de actividad económica, permitiendo la implantación en las mismas de los distintos servicios terciarios y administrativos que surjan en relación con la misma.

En cuanto al uso industrial, si bien se proyectan tres categorías, directamente relacionadas con el tamaño de parcela, se ha estimado oportuno reservar el grueso de dicho suelo a parcelas de superficie en torno a 20.000 m², las cuales, por sí mismas o mediante agrupación permitirán la implantación de industrias auxiliares de cierto tamaño. Las Ordenanzas prevén, no obstante, su desarrollo alternativo como promociones de naves nido en régimen de copropiedad mediante la tramitación de Estudio de Detalle.

El acceso a la actuación no ofrece otra posibilidad que la de efectuarse desde la vía de acceso al Puerto, siendo el resto de los bordes linderos con otras propiedades (Astilleros Españoles, reserva ferroviaria, Dominio Público Marítimo Terrestre...). Se ha estimado que dadas las características que esta vía adquirirá en el futuro, la forma de intersección más adecuada será la glorieta o rotonda, dado que las previsiones urbanísticas del PGOU la convierten inevitablemente en distribuidora de los tráfico generados no sólo por el Puerto, sino además por esta Actuación y por la futura a desarrollar en los terrenos del Bajo de la Cabezuela.

1.4.2. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.4.2.1 Estructura urbana.

La carretera de acceso a las instalaciones del Puerto y la prolongación del ramal ferroviario hasta la zona portuaria son las infraestructuras determinantes de la ordenación, la cual queda situada entre ambas vías de comunicación.

El acceso principal se establece desde el eje viario de acceso a las instalaciones portuarias. Se califica suelo suficiente para ejecutar dos rotondas de acceso, separadas entre sí unos 450 metros, en previsión del tráfico que se generará en el futuro con el desarrollo del Bajo de la Cabezuela. Con independencia de esta reserva de suelo y en tanto que la misma se efectúa con previsión a largo plazo, el Proyecto de Urbanización podrá modificar el tipo de intersección viaria como consecuencia del estudio de tráfico, así se estimara conveniente. Se ejecutará preferentemente la rotonda más occidental, de acceso a la zona de parcelas grandes y situada aproximadamente a la mitad de la vía de acceso al Puerto.





DILIGENCIA

Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,



DILIGENCIA

Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario CC.,

memoria

Se ha reservado una banda de terreno para el paso del ramal ferroviario a las instalaciones portuarias por la linde con la factoría de Astilleros Españoles, según la solución que se propone en el Estudio Informativo redactado (variante T3A). Esta solución de trazado, a diferencia de la T3B que se desestima en el propio estudio, permitirá el desarrollo tanto de la Actuación como de los terrenos del Bajo de la Cabezuela sin conflictos con el tráfico ferroviario ni sobre coste de infraestructuras para la ejecución de cruces a distinto nivel y además podría, en su caso, dar servicio ferroviario a las parcelas grandes de la Actuación.

En cuanto a la estructura parcelaria, se han previsto unos tamaños que oscilan desde los 450 m² en tipología de industria ligera hasta parcelas grandes con algo más de 20.000 m², con posibilidad de unión o segregación según las necesidades. Las parcelas grandes podrán desarrollar, de forma alternativa a la implantación de una única instalación industrial, promociones unitarias de naves nido para industria ligera mediante tramitación de Estudio de Detalle.

Para el uso terciario se ha considerado una parcela mínima de 2.500 m². Todas las parcelas destinadas a este uso se sitúan con frente a la vía principal de acceso, por lo que constituyen, junto a las reservas efectuadas para dotaciones, la "fachada" de la actuación. En este sentido se establecen condiciones específicas de alineación obligada de la edificación sus frentes a la vía principal.

La adecuación a las servidumbres que afectan al polígono, ha sido otro factor que se ha tenido en cuenta en el diseño urbanístico de la actuación:

- 1) Líneas de alta tensión que atraviesan parte de la Unidad de Ejecución: se dispone su tendido sobre espacios libres de dominio y uso público o sobre espacio libre privado (zonas de retranqueo de la edificación).
- 2) Situación colindante con el Dominio Público Marítimo Terrestre: se respetan las servidumbres que se determinan en la Ley de Costas 22/1988 mediante la localización oportuna de espacios libres de dominio y uso público.

Se ha considerado que el borde oeste de la actuación constituye una zona de características singulares, estando además afectada por las servidumbres anteriormente citadas, por lo que convenía preservarlo de la ocupación por usos lucrativos calificándose como espacio libre de dominio y uso públicos. Para su tratamiento posterior se considera la reforestación como la opción más adecuada. Su superficie es de 25.751 m².

Las dotaciones social, comercial y deportiva se sitúan en el frente de la Actuación en una posición que busca la proximidad con la zona industrial colindante a la que también dará servicio, y su superficie es superior a la mínima establecida en el Reglamento de Planeamiento.



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

1.4.2.2. Usos pormenorizados.

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario c.c.,

memoria

La distribución del suelo para los distintos usos es la reflejada en la tabla siguiente:

USO		Reg. De Plmto.	ORDENACIÓN	%
Sistemas Grales.	Ferroviario		19.676 m2	
Espacios Libres	Espacios libres	24.517 m2	25.751 m2	10,50%
Dotaciones	comercial	2.452 m2	4.325 m2	1,76%
	social	2.452 m2	5.146 m2	2,10%
	deportivo	4.904 m2	6.747 m2	2,75%
Vías públicas			34.000 m2	13,87%
servicios urbanos	centros trafo.		135 m2	0,06%
Usos Lucrativos	terciario		20.662 m2	8,43%
	industrial		148.401 m2	60,53%
Total neto			245.167 m2	100,00%
TOTAL BRUTO			264.843 m2	

USOS LUCRATIVOS

	<u>m2</u>	<u>%</u>
Parcelas de uso terciario	20.662	12,22 %
Parcelas industria adosada	21.030	12,44 %
Parcelas industria media	42.944	25,40 %
Parcelas industria grande	84.427	49,94 %
SUMA	169.063	100,00 %

1.4.2.3. Edificabilidad y Aprovechamiento

El P.G.O.U. fija un volumen máximo edificable de 2 m3/m2 referidos a la superficie total delimitada, lo que establece un aprovechamiento máximo de 530.500 m3 para los 265.250 m2 de superficie bruta que figuran en la ficha urbanística del Plan General.



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario cc.,

memoria

La última cartografía encargada para la redacción del planeamiento del Sector, así como una más ajustada delimitación del sector revela que la superficie total resultante es de 264.843 m², por lo que el volumen máximo no debiera exceder de 529.686 m³.

Los terrenos, a efectos de equidistribución, están incluidos en el área de reparto n° 7, a la que corresponde un aprovechamiento tipo de 0,576991 m²uc/m², lo que supone, para los 245.167 m² de superficie neta real comprobada, un total de 141.459 m²uc, siendo el uso característico el industrial, con coeficiente de homogeneización 1 para dicho uso y 1,2 para el uso terciario.

El cómputo de volumen edificable y de aprovechamiento urbanístico de la actuación es el siguiente:

TIPOS/ USOS	S. par m ²	Ocup m ²	V m ³ /m ²	VOL m ³	e m ² /m ²	c	A.T. m ² uc
Terciario	20.662		3,5 x e	72.317	1,00	1,2	24.794
i. adosada	21.030	16.160	7 x Oc	113.120	Oc x 1,35	1	21.816
i. media	42.944		2,10	90.182	0,50	1	21.472
i. grande	84.427		3,00	253.281	0,65	1	54.878
TOTAL	167.803			528.900			122.960

Correspondiendo al Ayuntamiento un 10% del aprovechamiento del ámbito, según la legislación vigente (artículo 14 de la Ley 6/98).

1.4.2.4. Sistema de Actuación. Gestión.

De los 264.843 m² de la Unidad de ejecución, pertenecen a SEPES un total de 245.167 m², y al Puerto de la Bahía de Cádiz 19.676 m².

Si bien el sistema de actuación establecido en el PGOU es el de compensación, los terrenos necesarios para el paso del ramal ferroviario, considerado Sistema General en el planeamiento superior, y dado que se trata de suelo urbano, habrían de obtenerse por expropiación.

Con la finalidad de simplificar la gestión urbanística, y dado que SEPES posee terrenos exteriores a la UE- 7.1, se ha elaborado una propuesta de permuta entre terrenos pertenecientes a SEPES y al Puerto de la Bahía de Cádiz, la cual, una vez aprobado el Plan de Utilización de Espacios Portuarios, permitirá que el desarrollo del polígono pueda efectuarse mediante compensación de propietario único.





DILIGENCIA

Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,



DILIGENCIA

Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario acc.,

memoria

1.5. RED VIARIA Y SERVICIOS

1.5.1. RED VIARIA

1.5.1.1 Descripción

Se proponen dos rotondas sobre la vía de acceso al puerto, en previsión del tráfico que se generará en el futuro con el desarrollo del Bajo de la Cabezuela, y con el fin de facilitar las conexiones transversales a esta vía. Con independencia de esta reserva de suelo, el Proyecto de Urbanización podrá modificar el tipo de intersección viaria si, como consecuencia del estudio de tráfico, así se estimara conveniente. Se ejecutará preferentemente, en su caso, la rotonda más occidental, de acceso a la zona de parcelas grandes. Se prevé además una tercera conexión que da continuidad a una calle del colindante polígono Río San Pedro.

Los viales interiores son todos de doble sentido de circulación y sus calzadas se han dimensionado conforme a bandas de circulación de 3,75m. de ancho y aparcamientos de 2,25m. de ancho para aparcamiento en línea y entre 4,20 y 4,50m. para aparcamiento en batería. Los radios interiores de giro en las intersecciones son de 20m. en incorporación a rotondas, 15 m. en intersecciones con calle principal y 10m. en el resto.

Se han considerado dos distribuciones funcionales de sección de acera en función del tipo de aparcamiento asociado a las mismas de forma tal que ambos tipos, con banda de aparcamiento incluida, miden un total de 6m. de ancho. La primera variante, asociada a los aparcamientos en batería dispondrá únicamente de una banda de circulación peatonal de entre 1,50 y 1,80m. en función de la utilización o no del bordillo como tope de aparcamiento. A estos efectos, se tendrá en cuenta una invasión de la zona de circulación peatonal por los frontales de los vehículos de 50 cm. salvo que se dispongan obstáculos que eviten dicha invasión. La segunda, asociada a los frentes con aparcamiento de vehículos en línea, se diseñará considerando las siguientes bandas o zonas funcionales: una primera banda de servidumbre de los aparcamientos de 0,75m., una banda intermedia de zona terriza de 1,20m. de ancho en la que se dispondrán el arbolado, los báculos de iluminación, el mobiliario urbano, etc y una última, para circulación peatonal de 1,80m., colindante a la alineación oficial de las parcelas.

Todas estas dimensiones son aproximadas, correspondiendo al Proyecto de Urbanización la definición pormenorizada de las mismas. Se garantizará no obstante que las bandas de circulación peatonal tendrán un espacio mínimo libre de obstáculos de 1,20 m. en todos sus puntos.

El Proyecto de Urbanización observará en sus soluciones constructivas y de diseño las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas establecidas por la normativa vigente (Decreto 72/1992 de 5 de mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía).

Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados, los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad





DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario cc,

memoria

de acceso a las parcelas. Las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado. No se admitirá ninguna solución viaria con mediana acusada.

1.5.1.2. Dotación de aparcamientos

A partir de la superficie edificada del polígono, incluidas dotaciones, se calcula la dotación mínima de plazas de aparcamiento según Reglamento de Planeamiento (1plaza / cada 100 m2 de edificación):

- Superficie máxima edificable: 129.648 m2
- Número mínimo de aparcamientos: 1.296 plazas

El número mínimo de aparcamientos en interior de parcela se establece según la siguiente distribución, efectuada en función de los usos y las ocupaciones máximas, y cuyas condiciones se recogen en las correspondientes ordenanzas de cada uso o tipo:

USO	e	Edif (m2)	Dotación	Nº plazas
Terciario	1,00	20.662	1 pl./120 m2	172
I. Adosada		21.816	0	0
I. Media	0,50	21.472	1 pl./180 m2	119
I. Grande	0,65	54.878	1 pl./180 m2	305
Equipamiento	1,00	9.471	1 pl./120 m2	79
Deportivo	0,20	1.349	1 pl./120 m2	11
TOTAL		129.648		686

Además de la dotación a resolver en el interior de las parcelas, el número de aparcamientos posibles en viario del polígono, descontando una plaza por cada acceso de parcela (dos si es en batería), es de 611, por lo que la dotación total final es de 1297 plazas, superior a la establecida por el Reglamento de Planeamiento y con menos de un 50% de las mismas anejas al viario.

El Proyecto de Urbanización definirá y localizará las plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos a que se refiere el art.7 del Reglamento de Planeamiento, situándolas en sitios bien visibles, fácilmente localizables y adecuadamente señalizados.

1.5.1.3. Rasantes en intersecciones.

Se especifican en el correspondiente plano de alineaciones y rasantes.





DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario acc.,

memoria

1.5.1.4. Pendientes

La red viaria del polígono no tiene, en ningún punto de su trazado, pendientes superiores al 8% con lo cual no se superan los límites aconsejables para viales.

1.5.2. ESQUEMAS DE LOS SERVICIOS

1.5.2.1. Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua está asegurado por la conexión de la red interna del polígono a la red municipal existente.

En el interior del polígono, la red de distribución de agua potable es mallada, siguiendo la estructura viaria. La red se complementa con hidrantes contra incendios accesibles por los equipos de bomberos desde la vía pública, que se dispondrán, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, de forma que no exista entre las mismas distancias superiores a 200 metros. Las conducciones serán de fundición dúctil o polietileno.

Se deberá disponer una red independiente para riego y otros usos en la que pueda utilizarse el agua reciclada disponible de la EDAR. En esta red podrían utilizarse canalizaciones de PVC.

Los proyectistas de los Estudios de Urbanización, en colaboración con los Técnicos Municipales, efectuarán un estudio específico sobre el suministro de agua potable y sobre el trazado más adecuado y que menos dificultades ofrezca para la instalación de dicha conducción.

1.5.2.2. Saneamiento.

Se dispone una red separativa para aguas pluviales y residuales.

La red de pluviales verterá a la red municipal existente en las proximidades de la Actuación, discurriendo su trazado por terreno público.

Las aguas residuales conectarán con el colector municipal a través del cual se transportarán a la estación depuradora existente en las inmediaciones del polígono (EDAR). Se dispondrán en cabecera de colectores cámaras de descarga con capacidad de 600 litros.

En el interior del polígono, las acometidas de parcelas industriales y de los equipamientos, así como los sumideros, se efectuarán siempre en pozos de registro, los cuales estarán separados entre sí un máximo de 50 metros.

En las redes de saneamiento se utilizarán preferentemente conducciones de PVC especial para saneamiento.

Dada la escasa pendiente del terreno y las dificultades que ello comporta, los proyectistas de los Estudios de Urbanización, en colaboración con los Técnicos Municipales, efectuarán un estudio más detallado sobre el trazado idóneo que garantice el buen funcionamiento de dichas conducciones.





DILIGENCIA

Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria.



DILIGENCIA

Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

Secretario a.c.c.,

memoria

1.5.2.3. Energía eléctrica

El consumo eléctrico de una Actuación Industrial es un problema indeterminado, que puede variar entre amplios límites, según el tipo de industria que se instale, su tecnología, su extensión, etc... siendo la relación superficie - consumo muy distinta si se trata de industrias talleres y almacenaje o las derivadas de la metalurgia y de la química; de la superficie de la parcela y su reserva para posibles ampliaciones, de la tensión de suministro, etc...

Hechas las anteriores consideraciones, el consumo a considerar para el cálculo, en función de las superficies de parcela, será:

- Parcelas de más de 20.000 m², 20 W/m²
- Parcelas entre 20.000 y 2.000 m², 25 W/m²
- Parcelas inferiores a 2.000 m², 35 W/m²

Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.

La red de A.T. será aérea, con conductores de aluminio- acero, o subterránea, con conductores de P.R.C. y tendrá entrada a centros en subterráneo. Recorrerá algunas vías del polígono, suministrará a los centros de transformación necesarios y posibilitará el suministro en A.T. de las parcelas de mayor tamaño.

En un principio se considera suficiente con 3 centros, según una distribución de líneas que se indica en el plano correspondiente. No obstante, no es vinculante, ni el número de centros ni su ubicación, pues algunas parcelas, si su consumo es grande, podrían suministrarse en alta tensión.

Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora. Se situarán en las zonas de frentes de parcela, con acceso directo desde la vía pública.

La red de baja tensión será subterránea y las acometidas se realizarán desde arqueta y caja general de protección en los límites de cada parcela. El propietario de cada parcela instalará su propio armario de medida y protección.

Para la elección de materiales y disposición de elementos, así como para la determinación de parámetros básicos del cálculo definitivo de la red (coeficientes de simultaneidad, factor de potencia), se tendrá en cuenta la normativa de aplicación al redactar el correspondiente Proyecto de Electrificación.

1.5.2.4. Alumbrado Público

La red de alumbrado público será subterránea con cable de cobre, de aislamiento 0,6/1 kV en tubo de PVC, a una profundidad no inferior a 50 cm.



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario acc.,

memoria

Los báculos ó columnas serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm. de espesor. Preferentemente tendrán una altura de 9-10 metros, según la anchura de calle.

Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico, o muy resistente.

Las lámparas serán de sodio de alta presión según las necesidades específicas y de 150 a 250 W de potencia.

Se realizará la instalación con alumbrado intensivo y reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía. La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y especialmente la Instrucción MI-BT-009.

Los báculos se dispondrán siempre a una distancia del bordillo suficiente para impedir el choque con los mismos de los vehículos en maniobra de aparcamiento y tal que permita sobre la acera un espacio libre de obstáculos de 1,20 m. En los casos en que la acera se sitúe colindante a aparcamientos en batería se tendrá en cuenta, a estos efectos, una invasión de la misma por los frontales de los vehículos de 50 cm., salvo que se dispongan obstáculos que eviten dicha invasión.

Para las vías de acceso e interiores, el alumbrado público del Polígono deberá cumplir los parámetros siguientes:

- * Luminancia media: 1-2 cd/m
- * Uniformidades : (L.min./L.máx.)long. $\geq 0,5$ L.min./L.med. $\geq 0,4$
- * Deslumbramiento: Molesto ≥ 4 TI $\leq 10 \%$
- * Iluminancia media: 15-25 lux
- * Umin/Umed $\geq 0,6$
- * Umin/Umax $\geq 0,25$

El nivel de alumbrado público medido a 1 m. sobre el pavimento será, al menos de 15 lux en cualquier vía pública.

Madrid, enero de 2000

Fernando Benito Pey, arquitecto
de la División de Urbanización II





DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario a.c.,

memoria

1.6. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

1.6.1.- CUADROS RESUMEN

USOS DEL SUELO

USO		Reg. De Plmto.	ORDENACIÓN	%
Sistemas Grales.	Ferroviario		19.676 m2	
Espacios Libres	Espacios libres	24.517 m2	25.751 m2	10,50%
Dotaciones	comercial	2.452 m2	4.325 m2	1,76%
	social	2.452 m2	5.146 m2	2,10%
	deportivo	4.904 m2	6.747 m2	2,75%
Vías públicas			34.000 m2	13,87%
servicios urbanos	centros trafo.		135 m2	0,06%
Usos Lucrativos	terciario		20.662 m2	8,43%
	industrial		148.401 m2	60,53%
Total neto			245.167 m2	100,00%
TOTAL BRUTO			264.843 m2	

USOS LUCRATIVOS

	m2	%
Parcelas de uso terciario	20.662	12,22 %
Parcelas industria adosada	21.030	12,44 %
Parcelas industria media	42.944	25,40 %
Parcelas industria grande	84.427	49,94 %
SUMA	169.063	100,00 %

VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO

TIPOS/ USOS	S. par m2	Ocup m2	V m3/m2	VOL m3	e m2/m2	c	A.T. m2uc
Terciario	20.662		3,5 x e	72.317	1,00	1,2	24.794
i. adosada	21.030	16.160	7 x Oc	113.120	Oc x 1,35	1	21.816
i. media	42.944		2,10	90.182	0,50	1	21.472
i. grande	84.427		3,00	253.281	0,65	1	54.878
TOTAL	167.803			528.900			122.960

1.6.2. CONDICIONES DE EDIFICACION: CUADRO GENERAL DE CARACTERISTICAS

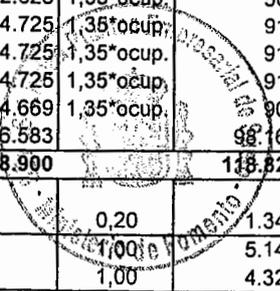
USO	PARCELA	SUPERFICIE	CAT.	OCUPACION		VOLUMEN		EDIFICABILIDAD		
				%	M2	M3/M2	M3	M2/M2	M2	
USOS LUCRATIVOS Terciario	T.1	3.167		50%	1.584	-	11.085	1,00	3.167	
	T.2	2.988		50%	1.494	-	10.458	1,00	2.988	
	T.3	2.762		50%	1.381	-	9.667	1,00	2.762	
	T.4	3.047		50%	1.524	-	10.665	1,00	3.047	
	T.5	3.834		50%	1.917	-	13.419	1,00	3.834	
	T.6	4.864		50%	2.432	-	17.024	1,00	4.864	
	total	20.662					72.317		20.662	
Industrial	I.1	22.506	general	55%	12.378	3,00	67.518	0,65	14.629	
	I.2	20.014		55%	11.008	3,00	60.042	0,65	13.009	
	I.3	20.633		55%	11.348	3,00	61.899	0,65	13.411	
	I.4	21.274		55%	11.701	3,00	63.822	0,65	13.828	
	I.5	3.581		media	40%	1.432	2,10	7.520	0,50	1.791
	I.6	2.985			40%	1.194	2,10	6.269	0,50	1.493
	I.7	3.026			40%	1.210	2,10	6.355	0,50	1.513
	I.8	2.951			40%	1.180	2,10	6.197	0,50	1.476
	I.9	2.680			40%	1.072	2,10	5.628	0,50	1.340
	I.10	2.197			40%	879	2,10	4.614	0,50	1.099
	I.11	3.012			40%	1.205	2,10	6.325	0,50	1.506
	I.12	3.226			40%	1.290	2,10	6.775	0,50	1.613
	I.13	3.226			40%	1.290	2,10	6.775	0,50	1.613
	I.14	3.203			40%	1.281	2,10	6.726	0,50	1.602
	I.15	3.203			40%	1.281	2,10	6.726	0,50	1.602
	I.16	3.226			40%	1.290	2,10	6.775	0,50	1.613
	I.17	3.226			40%	1.290	2,10	6.775	0,50	1.613
	I.18	3.202			40%	1.281	2,10	6.724	0,50	1.601
	USOS LUCRATIVOS Industrial	I.19	818	adosada	gráf.	425	7*ocup.	2.975	1,35*ocup.	574
I.20		520		gráf.	400	7*ocup.	2.800	1,35*ocup.	540	
I.21		518		gráf.	400	7*ocup.	2.800	1,35*ocup.	540	
I.22		517		gráf.	400	7*ocup.	2.800	1,35*ocup.	540	
I.23		515		gráf.	400	7*ocup.	2.800	1,35*ocup.	540	
I.24		801		gráf.	425	7*ocup.	2.975	1,35*ocup.	574	
I.25		796		gráf.	425	7*ocup.	2.975	1,35*ocup.	574	
I.26		507		gráf.	400	7*ocup.	2.800	1,35*ocup.	540	
I.27		506		gráf.	400	7*ocup.	2.800	1,35*ocup.	540	
I.28		504		gráf.	400	7*ocup.	2.800	1,35*ocup.	540	
I.29		504		gráf.	400	7*ocup.	2.800	1,35*ocup.	540	
I.30		496		gráf.	400	7*ocup.	2.800	1,35*ocup.	540	
I.31		643		gráf.	392	7*ocup.	2.744	1,35*ocup.	529	
I.32		643		gráf.	525	7*ocup.	3.675	1,35*ocup.	709	
I.33		642		gráf.	525	7*ocup.	3.675	1,35*ocup.	709	
I.34		634		gráf.	525	7*ocup.	3.675	1,35*ocup.	709	
I.35		634		gráf.	517	7*ocup.	3.619	1,35*ocup.	698	
I.36		465		gráf.	367	7*ocup.	2.569	1,35*ocup.	495	
I.37		473		gráf.	375	7*ocup.	2.625	1,35*ocup.	506	
I.38		473		gráf.	375	7*ocup.	2.625	1,35*ocup.	506	
I.39		473		gráf.	375	7*ocup.	2.625	1,35*ocup.	506	
I.40		465		gráf.	375	7*ocup.	2.625	1,35*ocup.	506	
I.41		634		gráf.	375	7*ocup.	2.625	1,35*ocup.	506	
I.42		634		gráf.	525	7*ocup.	3.675	1,35*ocup.	709	
I.43		634		gráf.	525	7*ocup.	3.675	1,35*ocup.	709	
I.44		634		gráf.	525	7*ocup.	3.675	1,35*ocup.	709	
I.45		634		gráf.	525	7*ocup.	3.675	1,35*ocup.	709	
I.46	634		gráf.	525	7*ocup.	3.675	1,35*ocup.	709		
I.47	464		gráf.	525	7*ocup.	3.675	1,35*ocup.	709		
I.48	472		gráf.	367	7*ocup.	2.569	1,35*ocup.	495		
I.49	727		gráf.	375	7*ocup.	2.625	1,35*ocup.	506		
I.50	796		gráf.	375	7*ocup.	2.625	1,35*ocup.	506		
I.51	796		gráf.	675	7*ocup.	4.725	1,35*ocup.	911		
I.52	796		gráf.	675	7*ocup.	4.725	1,35*ocup.	911		
I.53	789		gráf.	675	7*ocup.	4.725	1,35*ocup.	911		
total	148.401			gráf.	667	7*ocup.	4.669	1,35*ocup.	900	
TOTAL		169.063					456.583		98.166	
USOS DOTACIONALES							528.900		118.828	
Deportivo Equipamiento	D.1	6.747		20%	1.349	-		0,20	1.349	
	E.1	5.146	social	50%	2.573	-			5.146	
	E.2	4.325	comercial	50%	2.163	-		1,00	4.325	
TOTAL		16.218			6.085	-			10.820	

Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,

[Handwritten signature]

Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
La Secretaria cc.

[Handwritten signature]





DILIGENCIA

Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

[Handwritten signature]

plan de etapas



DILIGENCIA

Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario acc.,

[Handwritten signature]



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario cc.,

plan de etapas

OBJETIVOS Y CRITERIOS ADOPTADOS.

Dadas las dimensiones del ámbito de la Actuación, y el carácter homogéneo de los usos, se plantea la ejecución en una única fase.

PLAZOS Y ORDEN DE ACTUACIÓN PREVISTO

El Proyecto de Urbanización se presentará para su aprobación, dentro de los seis primeros meses desde la aprobación del Plan Especial.

El Proyecto de Compensación se presentará en un plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Plan Especial. El acuerdo de aprobación de dicho proyecto producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Las obras de urbanización se realizarán en un plazo de 18 meses, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

SEPES convocará, con la antelación necesaria, al Ayuntamiento para que éste, por medio de sus representantes y técnicos, pueda concurrir a los actos de recepción de las obras de urbanización.

Previamente a la celebración de dichos actos, SEPES entregará al Ayuntamiento un ejemplar de los documentos correspondientes; conformados en estricto ajuste de su contenido a la realidad de las obras ejecutadas.

La conformidad de los representantes municipales con las obras realizadas, significará la recepción de las mismas y los correspondientes servicios por parte del Ayuntamiento.

Los plazos de edificación serán los que, en su caso, establezca el Plan General.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Una vez recibidas las obras definitivamente, SEPES contribuirá técnica y económicamente a la conservación de la urbanización, integrándose como propietario de solares en una Entidad de Conservación, según lo establecido en el capítulo IV del título II del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las previsiones temporales y espaciales del Plan de Etapas se podrán alterar, justificando adecuadamente los motivos de esta alteración, siempre que se mantenga la coherencia del Plan Especial, se cumplan las determinaciones que establezca, y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones conforme a lo especificado al respecto en el artículo 54.2 del Reglamento de Planeamiento.

Madrid, enero de 2000

Fernando Benito Pey, arquitecto
de la División de Urbanización

DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

estudio económico-financiero

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario acc.,



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

estudio económico-financiero

OBJETO

A fin de tener previsto el coste de los servicios y obras de urbanización, se efectúa un estudio económico de acuerdo con el artículo 35 del Reglamento de Planeamiento.

El estudio sirve para una primera estimación del coste del suelo útil urbanizado y se realiza a partir de los costes de urbanización de otras actuaciones promovidas por SEPES en la misma zona geográfica.

COSTES

Superficie de la Actuación: 245.167 m²

SUELO	Ptas	Ptas/m ²
Compra terrenos	490.334.000	2.000
10 % aprovechamiento Ayuntamiento	200.000.000	755
Total	690.334.000	2.755
URBANIZACION		
Explanación y pavimentación	167.939.395	685
Saneamiento	38.981.553	159
Abastecimiento de agua	26.968.370	110
Electricidad y alumbrado (% SEPES)	54.672.241	223
Telefonía	21.819.863	89
Jardinería	17.161.690	70
Seguridad e higiene	6.129.175	25
Total	333.672.287	1.361
MOVIMIENTO DE TIERRAS		
Desmontes	19.870.050	
Terraplenado	54.841.338	
Total	74.711.388	305
OBRAS EXTERIORES		
Conexiones con viario existente	26.500.000	
Enlace con red suministro de agua	1.800.000	
Enlace con colector aguas residuales	3.000.000	
Enlace con colector pluviales	3.000.000	
Total	34.300.000	140
TOTAL COSTES	1.133.017.675	4.621
Repercusión media sobre superficie neta (167.803 m²)		6.752

La financiación y ejecución de las referidas obras de urbanización y adquisición de los terrenos, se hará con cargo a los Presupuestos de SEPES, de acuerdo con el Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real y esta Entidad.

Madrid, enero de 2000

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario a.c.c.,

Fernando Benito Pey, arquitecto
de la División de Urbanización

DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria

ordenanzas reguladoras

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario ecc.



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario *acc.*,

ordenanzas reguladoras

(A) GENERALIDADES

Art. 1.- INTRODUCCIÓN

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del Sector, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Art ° 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Será de aplicación, con carácter subsidiario, la Normativa Urbanística del Plan General vigente en todos aquellos aspectos no regulados expresamente por estas Ordenanzas.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

Art. 2.- APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

(B) RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

B.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 3.- CALIFICACIÓN

Mediante la calificación, el Planeamiento determina la asignación de los usos urbanísticos y regula al régimen de estos. La asignación espacial de los usos y zonas figura en el plano de calificación del suelo de acuerdo con la siguiente clasificación:

- * Usos lucrativos: - INDUSTRIAL
- TERCARIO
- * Usos dotacionales: - EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO SOCIAL
- PARQUE DEPORTIVO
- * ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- * VIA PUBLICA



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
~~El Secretario~~,
ordenanzas reguladoras

Art. 4.-

ZONA INDUSTRIAL

Es aquella formada por las parcelas calificadas para uso industrial en el Plano de Calificación del Suelo.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo de producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

Art. 5.-

ZONA DE USOS TERCIARIOS

Es aquella formada por las parcelas calificadas para uso terciario en el Plano de Calificación del Suelo.

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas o a organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, servicios técnicos, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Art. 6.-

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Corresponde a la parcela o parcelas calificadas para tal fin en el Plano de Calificación del Suelo.

El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compraventa al por menor de artículos, así como las construcciones complementarias para almacenamiento de los mismos.

Art. 7.-

EQUIPAMIENTO SOCIAL

Corresponde a la parcela o parcelas calificadas para tal fin en el Plano de Calificación del Suelo.

Modificado por nuevo

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurantes, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

Art. 8.-

PARQUE DEPORTIVO

Corresponde a la parcela o parcelas calificadas para tal fin en el Plano de Calificación del Suelo.

Comprende las instalaciones, abiertas o cerradas, destinadas a la práctica o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes, con las construcciones necesarias para dicho uso y/o los servicios complementarios.





DILIGENCIA

Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,



DILIGENCIA

Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario etc.

ordenanzas reguladoras

Art. 9.- **ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO**

Corresponde a los terrenos de dominio y uso público destinados a plantaciones de arbolado y/o jardinería calificados como tales en el Plano de Calificación del Suelo.

Art. 10.- **VÍA PÚBLICA**

Corresponde a los espacios de dominio y uso público destinados a la circulación o estancia de personas y vehículos, así como el estacionamiento de estos últimos, calificados como tales en el Plano de Calificación del Suelo.

B.2. PARCELACIONES

Art. 11.- **PARCELA MÍNIMA**

Parcela mínima es aquella con la superficie y dimensiones mínimas para ser considerada parcela edificable.

Sus características dimensionales se establecen en las Condiciones Particulares de cada zona o uso.

Art. 12.- **AGRUPACIÓN DE PARCELAS**

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las determinaciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Art. 13.- **SEGREGACIONES**

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 450 m2 y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinados por el Planeamiento.
- c) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- e) La nueva parcelación será objeto de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, según los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

ordenanzas reguladoras

B.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Art. 14.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones y rasantes que completen las ya establecidas por el Planeamiento, la ordenación de volúmenes, el establecimiento de vías interiores de acceso a la edificación cuya ordenación concreta se establezca en el mismo estudio de detalle, etc...

Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus finalidades y documentación a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66).

Art. 15.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Planeamiento.

Las infraestructuras de servicios que se proyecten cumplirán las condiciones establecidas en el título V del Plan General, relativo a Normas de Urbanización, Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía y demás normativa de aplicación.

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario acc.,

[Firma manuscrita]





DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario E.C.,

ordenanzas reguladoras

(C) **NORMAS GENERALES**

Art. 16.- **PARCELA EDIFICABLE**

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Art. 17.- **LINDEROS**

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras. Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

- Lindero frontal o **alineación oficial**: aquel que delimita la parcela con la vía o espacio libre público.
- Lindero posterior: el que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Linderos laterales: los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Art. 18.- **RASANTE**

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

- a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario establecido por el Plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.
- b) Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

C.1.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS EN RELACIÓN CON LAS VIAS PUBLICAS.

Art. 19.- **CERRAMIENTO DE LAS PARCELAS**

El límite de la parcela en su frente y en los linderos no destinados a edificación adosada o pareada se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación, ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal. En cualquier caso, se permitirá una base maciza máxima de 0,80 m. de altura, siendo el resto permeable visualmente.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la empresa que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.



DILIGENCIA

Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria.



ordenanzas reguladoras

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Art. 20.- ACCESO A PARCELAS

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Art. 21.- RAMPAS

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 12% para acceso de vehículos y del 6% en accesos y Acerados peatonales. Dichas rampas no invadirán la vía pública.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con una longitud no inferior a 5,00 m. contados a partir de la alineación oficial en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior a la del resto de la rampa.

Art. 22.- OBRAS EN LAS PARCELAS

Se prohíbe emplear las vías o los espacios libres públicos como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

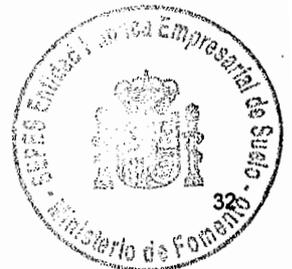
El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas. El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

DILIGENCIA

Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario acc.



[Firma manuscrita]



DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria.

DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario cec.

ordenanzas reguladoras

C.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 23.- RETRANQUEO

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Art. 24.- SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros ni las marquesinas.

Art. 25.- EDIFICACIÓN AISLADA

Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

Art. 26.- EDIFICACIÓN ADOSADA

Es la agrupación formada por varias edificaciones adosadas por sus fachadas laterales, formando fila, y construidas sobre parcelas independientes.

C.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD

Art. 27.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA

Es la superficie construida total, suma de la superficies de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela.

Art. 28.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

Art. 29.- ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.



DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,

DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario

ordenanzas reguladoras

Art. 30.-

VOLUMEN EDIFICABLE

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

Art. 31.-

ELEMENTOS COMPUTABLES

Quedan incluidos en el cómputo del volumen y/o edificabilidad:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) La superficie construida en semisótanos y sótanos, con la excepción de aquellos sótanos que se destinen a aparcamiento de vehículos.

Art. 32.-

ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del cómputo de volumen y/o edificabilidad:

- a) Los patios interiores.
- b) Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc, si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc...).
- e) La superficie construida en sótanos cuando estos se destinen a aparcamiento de vehículos.
- f) Los centros de transformación.





DILIGENCIA

Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria

C.4.- ~~CONDICIONES DE LOS USOS~~



DILIGENCIA

Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario cc,

ordenanzas reguladoras

Art. 33.- ~~CONDICIONES GENERALES DE APLICACION~~

Las condiciones generales de aplicación para cada uso serán las contenidas en el título III del Plan General de Ordenación Urbana en todos aquellos aspectos no contemplados por las presentes Ordenanzas.

Art. 34.- USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL

El uso terciario se considera compatible con el industrial, siempre que se destine a oficinas relacionadas con la actividad principal y con las limitaciones establecidas en cada caso en las Ordenanzas Particulares.

También se considera compatible con el uso industrial el deportivo en instalaciones para uso privado de cada industria.

Art. 35.- USOS COMPATIBLES CON EL TERCIARIO

Se permitirá, como uso alternativo, el alojamiento colectivo en las parcelas destinadas a uso terciario.

Art. 36.- USOS COMPATIBLES CON EL EQUIPAMIENTO COMERCIAL

En las parcelas calificadas para equipamiento comercial se admitirán locales destinados al uso de oficinas destinadas a actividades de investigación y desarrollo; servicios de asesoramiento técnico y financiero; agencias de distribución de productos industriales; centros de informática y comunicaciones; locales relacionados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio, y en general, cuantas actividades sirvan de apoyo a la buena comercialización de los productos fabricados en la Actuación.

C.5.- CONDICIONES HIGIENICAS

Art. 37.- PATIOS

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales vivideros, o a la mitad de dicha altura si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso, almacenes o locales no habitables, con un mínimo de 6m. en cualquier caso.



DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,

DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
La Secretaria,

ordenanzas reguladoras

Art. 38.-

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, excepto en las tipologías de industria adosada e industria nido. Queda prohibido su uso como locales de trabajo.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente por las necesidades de la actividad a desarrollar. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local y cumplan las normas de seguridad e higiene de carácter general que sean de aplicación.

C.7. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 39.-

DE ACCESIBILIDAD Y ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

Cualquier edificio de nueva construcción deberá realizarse de forma que permita, al menos en una de sus fachadas, el acceso y maniobrabilidad de los vehículos de extinción de incendios. Cuando el edificio sea exento, esta accesibilidad debe hacerse extensiva, al menos, a dos fachadas opuestas. Al efecto, se considerará que una fachada es accesible cuando cumpla las siguientes condiciones:

Condiciones de aproximación

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| - Anchura mínima libre | 5m. |
| - Altura mínima libre o gálibo | 4m. |
| - capacidad portante del vial | 2.000 kp/m ² |

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular de radios mínimos de 5,30m. y 12,50m. y anchura libre para circulación de 7,20m.

Condiciones del espacio de maniobra

- | | |
|--|-------------------------|
| - Anchura mínima libre | 6m. |
| - Altura libre | la del edificio |
| - Separación máxima al edificio | 10m. |
| - Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio | 30m. |
| - Pendiente máxima | 10% |
| - Capacidad portante | 2.000 kp/m ² |
| - Resistencia al punzonamiento | 10t sobre 20cm.Ø |





DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria.



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario

ordenanzas reguladoras

Tanto los espacios de manobra como los de aproximación se mantendrán libres de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

Condiciones de fachada accesible

Dispondrá de huecos en cada planta que permitan el acceso desde el exterior al personal de extinción de incendios. La distancia máxima entre huecos consecutivos no excederá de 20m. No se instalarán en los mismos elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio, excepto elementos de seguridad en huecos de planta baja.

Art. 40.- DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO

Se adoptarán las disposiciones contenidas al respecto en la NBE-CPI/96, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Legislación sobre Seguridad y Salud, Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y demás disposiciones legales vigentes que sean de aplicación.

Los espacios dedicados a uso industrial o a almacenaje estarán compartimentados respecto a cualquier otro uso, constituyendo sectores de incendio diferenciados. A efectos de evacuación, la ocupación vendrá determinada por la reflejada en la documentación laboral oficial que legalice el funcionamiento de la actividad, incrementada en un 10%. Dichos espacios dispondrán, de extintores manuales en número mínimo de uno por cada 200m² construidos o fracción. Su tipo y grado de eficacia se justificará en función de la carga de fuego y del tipo de fuego previsible. Además, se colocarán extintores en cada local en que se alberguen contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc. Se instalarán así mismo equipos de manguera, con presión en boquilla no inferior a 3,5 kg/cm² y en número mínimo de uno por cada 600 m², repartidos de forma que bajo su acción quede cubierta la totalidad de la superficie, con un mínimo de dos equipos. Uno de dichos equipos se situará en la zona de acceso. Únicamente quedarán eximidos de estas medidas mínimas los espacios destinados al almacenamiento de productos M0.

C.6.- CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 41.- EMISIONES GASEOSAS, RESIDUOS Y RUIDOS

Se regularán por lo dispuesto en la Ley [Andalucía] 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo (Decreto 283/1995 de Reglamento de Residuos y Decreto 297/1995 de Reglamento de Calificación Ambiental y Reglamento de Calidad del Aire), así como por la normativa local que resultara de



DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria,

DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario acc.

(D) ORDENANZAS PARTICULARES

Art. 43.- ZONA INDUSTRIAL

ordenanzas reguladoras

INDUSTRIA LIGERA ADOSADA

Corresponde a tamaños de parcela comprendidos entre 450 y 2.000 m²

Tipo de edificación: adosada.

Condiciones de parcelación

La forma de las parcelas será tal que con un frente mínimo de 10 m. y máximo de 25 m. permita inscribir en su interior, un círculo de 10 m. de diámetro.

Condiciones de ocupación

La ocupación máxima será la que resulte de agotar el fondo edificable máximo que se refleja en el Plano de Condiciones de la Edificación para cada una de las parcelas de este tipo.

Edificabilidad y volumen

El volumen máximo se calculará a razón de 7 m³/m² de superficie ocupada.
La edificabilidad será de 1,35 veces la ocupación máxima, pudiendose dedicar a usos compatibles hasta un 25% de la misma.

Alturas

La altura máxima de la edificación será de 9 m. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores cuando, justificadamente, sean necesarias para el proceso de fabricación.

La altura libre de planta será, como mínimo, de 4,50 m. en uso industrial y de 3,50 m. para zonas de uso terciario /administrativo y servicios.

El número máximo de plantas será de dos (baja + una).

Espacio libre de parcela

En las parcelas de este tipo no será obligatorio disponer plazas de aparcamiento.

Otras condiciones

En las zonas dedicadas a uso terciario /administrativo la distancia de cualquier punto hasta paramento exterior que proporcione ventilación e iluminación naturales será como máximo de 10 m.



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria.

[Firma manuscrita]

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

La Secretaria

ordenanzas reguladoras

[Firma manuscrita]

INDUSTRIA MEDIA EXENTA

Corresponde a tamaños de parcela comprendidos entre 2.000 y 20.000 m2

Tipo de edificación: aislada.

Condiciones de parcelación

Se podrá inscribir en el interior de la parcela un círculo de 35 m. de diámetro.

Condiciones de ocupación

La ocupación máxima será del 40% de la superficie de parcela.

Los retranqueos mínimos serán los que, para cada conjunto de parcelas, se representan en el Plano de Condiciones de la Edificación, respetándose además una separación mínima de 7,50 m. a linderos laterales.

Edificabilidad y volumen

El volumen máximo será de 2,10 m3/m2 de parcela.

La edificabilidad será de 0,50 m2/m2 de parcela, pudiéndose dedicar a usos compatibles hasta un 25% de la misma.

Alturas

La altura máxima de la edificación será de 9 m. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores cuando, justificadamente, sean necesarias para el proceso de fabricación.

La altura libre de planta será, como mínimo, de 4,50 m. en uso industrial y de 3,50 m. para zonas de uso terciario /administrativo y servicios.

El número máximo de plantas será de dos (baja + una).

Espacio libre de parcela

La dotación mínima de aparcamiento será de 1 plaza / 180 m2 construidos. Se resolverán en el interior de la parcela los espacios necesarios para efectuar operaciones de carga y descarga.

Deberá garantizarse un ajardinado mínimo, con al menos un árbol por cada 100 m2 de parcela no ocupada por edificación.

Otras condiciones

Caso de proyectarse varias edificaciones, la separación entre las mismas será igual o superior a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario

ordenanzas reguladoras

En las zonas dedicadas a uso terciario /administrativo la distancia de cualquier punto hasta paramento exterior que proporcione ventilación e iluminación naturales será como máximo de 10 m.

INDUSTRIA EXENTA GENERAL

Corresponde a tamaños de parcela superiores a 20.000 m²

Tipo de edificación: aislada.

Condiciones de parcelación

La forma de las parcelas será tal que con un frente mínimo de 75 m. permita inscribir en su interior, un círculo de 75 m. de diámetro.

Condiciones de ocupación

La ocupación máxima será del 55% de la superficie de parcela.

Los retranqueos mínimos serán los que, para cada conjunto de parcelas, se representan en el Plano de Condiciones de la Edificación, respetándose además una separación mínima de 7,50 m. a los linderos laterales.

Edificabilidad y volumen

El volumen máximo será de 3 m³/m² de parcela.

La edificabilidad será de 0,65 m²/m² de parcela, pudiéndose dedicar a usos compatibles hasta un 20% de la misma.

Alturas

La altura máxima de la edificación será de 12 m. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores cuando, justificadamente, sean necesarias para el proceso de fabricación.

La altura libre de planta será, como mínimo, de 4,50 m. en uso industrial y de 3,50 m. para zonas de uso terciario /administrativo y servicios.

El número máximo de plantas será de tres (baja + dos).

Espacio libre de parcela

La dotación mínima de aparcamiento será de 1 plaza / 180 m² construidos.

Se resolverán en el interior de la parcela los espacios necesarios para efectuar operaciones de carga y descarga.

Deberá garantizarse un ajardinado mínimo, con al menos un árbol por cada 80 m² de parcela no ocupada por edificación.



DILIGENCIA

Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria,

DILIGENCIA

Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

La Secretaria, acc.,

ordenanzas reguladoras

Otras condiciones

Caso de proyectarse varias edificaciones, la separación entre las mismas será igual o superior a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.

En las zonas dedicadas a uso terciario /administrativo la distancia de cualquier punto hasta paramento exterior que proporcione ventilación e iluminación naturales será como máximo de 10 m.

INDUSTRIA NIDO

Mediante tramitación de Estudio de Detalle podrán desarrollarse promociones de industria nido en cualquier parcela de la Actuación cuyo tamaño sea mayor de 3.000 m². Las Condiciones Particulares en este caso serán las siguientes:

Tipo de edificación: naves adosadas.

Condiciones de parcelación

La forma de las parcelas será tal que con un frente mínimo de 10 m. y máximo de 30 m. y un fondo mínimo de 20 m., permita inscribir en su interior, un rectángulo de 10 x 20 m.

Condiciones de ocupación

La ocupación y la separación a linderos será establecida por el Estudio de Detalle.

Edificabilidad y volumen

El volumen máximo del conjunto no podrá ser superior al establecido para la parcela original objeto del Estudio de Detalle.

La edificabilidad máxima del conjunto no podrá ser superior a la establecida para la parcela objeto de Estudio de Detalle.

El volumen máximo y la edificabilidad de cada parcela resultante serán los que defina el Estudio de Detalle.

Alturas

La altura máxima de la edificación será de 9 m. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores cuando, justificadamente, sean necesarias para el proceso de fabricación.

La altura libre de planta será, como mínimo, de 4,50 m. en uso industrial y de 3,50 m. para zonas de uso terciario /administrativo y servicios.

El número máximo de plantas será de dos (baja + una).





DILIGENCIA
 Aprobado provisionalmente
 En fecha. 23/03/00
 La Secretaria,



DILIGENCIA
 Aprobado definitivamente
 En fecha. 06/07/00
 El Secretario

ordenanzas reguladoras

[Firma manuscrita]

Espacio libre de parcela

El Estudio de Detalle garantizará el acceso a todas y cada una de las naves nido mediante viario interior privado, con previsión de los espacios necesarios para efectuar operaciones de carga y descarga.

La dotación mínima de aparcamiento será de 1 plaza / 180 m2 construidos.

Deberá garantizarse un ajardinado mínimo en el conjunto de al menos un árbol por cada 150 m2 de parcela no ocupada por edificación.

Otras condiciones

Se permite centralizar los usos complementarios en parcela independiente con tipología de edificación aislada y con las condiciones de edificación que fije el Estudio de Detalle, que podrán materializarse en hasta tres plantas de altura (baja + dos) en función de las condiciones del entorno.

Art. 44.-

ZONA DE USO TERCIARIO

Tipo de edificación: aislada.

Condiciones de parcelación

El tamaño mínimo de parcela será de 2.500 m2.

La forma de las parcelas será tal que con un frente mínimo de 35 m. permita inscribir en su interior, un círculo de 35 m. de diámetro.

Condiciones de ocupación

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

Los retranqueos mínimos serán de 5 m. a lindero frontal o alineación oficial y de 7,50 m. a los demás linderos.

Edificabilidad

La edificabilidad será de 1 m2/m2 de parcela.

Alturas

La altura máxima de la edificación será de 12 m.

La altura libre de planta será, como mínimo, de 3,50 m.

El número máximo de plantas será de tres (baja + dos).



DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente

En fecha. 23/03/00

La Secretaria.

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

La Secretaria.

ordenanzas reguladoras

Espacio libre de parcela

La dotación mínima de aparcamiento será de 1 plaza / 120 m² construidos.

Se preverán en el interior de la parcela los espacios necesarios para efectuar operaciones de carga y descarga.

Deberá garantizarse un ajardinado mínimo, con al menos un árbol por cada 90 m² de parcela no ocupada por edificación.

Otras condiciones

Se consolidará con edificación en cada parcela al menos 2/3 de su línea de edificación con frente a la vía de acceso al puerto, tal y como se señala en el Plano de Condiciones de la Edificación.

Caso de proyectarse varias edificaciones, la separación entre las mismas será igual o superior a la altura de la edificación más alta, o a la mitad de esta si los paramentos enfrentados son ciegos o los huecos de ambos corresponden a locales no habitables, con un mínimo de 6 m. en cualquier caso.

El fondo máximo edificable será de 15 m.

Art. 45.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

Tipo de edificación: aislada.

Condiciones de ocupación

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

Los retranqueos mínimos serán de 5 m. al lindero frontal o alineación y de 7,50 m. a los demás linderos.

Edificabilidad

La edificabilidad será de 1,00 m²/m² de parcela.

Alturas

La altura máxima de la edificación será de 12 m.

La altura libre de planta será, como mínimo, de 3,50 m.

El número máximo de plantas será de tres (baja + dos).

Espacio libre de parcela

La dotación mínima de aparcamiento será de 1 plaza / 120 m² construidos.

Se preverán en el interior de la parcela los espacios necesarios para efectuar, en su caso, operaciones de carga y descarga.





DILIGENCIA
Aprobado provisionalmente
En fecha. 23/03/00
La Secretaria.



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario

ordenanzas reguladoras

Deberá garantizarse un ajardinado mínimo, con al menos un árbol por cada 90 m² de parcela no ocupada por edificación.

Otras condiciones

Caso de proyectarse varias edificaciones, la separación entre las mismas será igual o superior a la altura de la edificación más alta, o a la mitad de esta si los paramentos enfrentados son ciegos o los huecos de ambos corresponden a locales no habitables, con un mínimo de 6 m. en cualquier caso.

El fondo máximo edificable será de 15 m.

Art. 46.- PARQUE DEPORTIVO

Condiciones de parcelación

La parcela mínima se corresponde con la calificada por el Planeamiento.

Condiciones de ocupación

La ocupación máxima será del 20% de la superficie de parcela.

Los retranqueos mínimos serán de 5 m. al lindero frontal o alineación y de 7,50 m. a los demás linderos.

Edificabilidad y volumen

La edificabilidad será de 0,20 m²/m² de parcela.

Alturas

La altura máxima de la edificación será la requerida por el tipo de instalación.

El número máximo de plantas será de dos (baja + una).

Espacio libre de parcela

La dotación mínima de aparcamiento será de 1 plaza / 600 m² de parcela.

Se preverán en el interior de la parcela los espacios necesarios para efectuar, en su caso, operaciones de carga y descarga.

Se ajardinarán todos aquellos espacios no destinados a la actividad deportiva o al acceso y estacionamiento de vehículos.

Otras condiciones

Caso de proyectarse varias edificaciones, la separación entre las mismas será igual o superior a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m.



DILIGENCIA

DILIGENCIA



Aprobado provisionalmente



Aprobado definitivamente

En fecha. 23/03/00

En fecha. 06/07/00

La Secretaria,

El Secretario

ordenanzas reguladoras

Art. 47.-

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Su regulación urbanística será la establecida para los espacios libres y/o zonas verdes en el Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 48.-

VIAS PUBLICAS

Su regulación urbanística será la establecida para las vías públicas en el Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 49.-

CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Su situación en el Plano no es vinculante, correspondiendo su localización definitiva al Proyecto de Urbanización, el cual, en todo caso los localizará en frentes de parcela y accesibles desde la vía pública. Únicamente podrán dedicarse a la finalidad prevista, y su tamaño no sobrepasará los 10x5 metros.

Madrid, enero de 2000

Fernando Benito Pey, arquitecto de la División de Urbanización II





**ANEXO A LA DOCUMENTACION DEL PERI
U.E.-7.1. SUELO VACANTE DE ASTILLEROS
PUERTO REAL (Cádiz)**

DILIGENCIA

Aprobado definitivamente

En fecha. 06/07/00

El Secretario acc.,



JUNIO 2000



Entidad
Pública
Empresarial
de Suelo

Paseo de la Castellana 91
28046 Madrid
Tel. 91 556 50 15
Fax 91 556 69 89
info@sepes.es

DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario *[Signature]*

**ANEXO A LA DOCUMENTACIÓN DEL PERI U.E.- 7.1
PUERTO REAL (Cádiz)**

De acuerdo con el informe emitido en fecha 6 de junio de 2.000 por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Andalucía, Delegación de Cádiz, se redacta el presente Anexo a la documentación en relación con las siguientes cuestiones:

I.- AFECCIÓN FERROVIARIA

El planeamiento de la Unidad de Ejecución 7.1 ha sido objeto durante su proceso de redacción y tramitación de la oportuna coordinación técnica con la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento, con la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz y con Astilleros Españoles S.A., en donde, además del trazado más conveniente para el ramal ferroviario del Bajo de la Cabezuela, se planteó el carácter y régimen de funcionamiento de dicho ramal, cuya finalidad será la de transportar grandes volúmenes de mercancías desde el Puerto hasta el apartadero ferroviario que se situará en las proximidades de la estación de Las Aletas. Este servicio se efectuará a muy baja velocidad y en horarios restringidos por lo que su trazado será incluso compatible con el tránsito peatonal y de vehículos a nivel sobre la plataforma ferroviaria fuera de los horarios de utilización.

No obstante lo anterior, y dado que según se establece en el artículo 282 de la Ley 16/87 de Ordenación de los Transportes Terrestres, la reducción de las distancias de protección del ferrocarril será competencia del Ministerio de Fomento, y en tanto esta reducción no se autorice efectivamente, se ha modificado el PLANO n° 8: "CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN", que deberá ser sustituido por el PLANO n° 8* que se adjunta, en el sentido de señalar la zona de afección de 25 metros, medidos desde las aristas exteriores de la explanación, que se establece en el mencionado artículo de la Ley 16/87, siendo exigible, para la realización de construcciones o instalaciones en dicha franja, la correspondiente autorización por parte de la Empresa titular de la línea, conforme a lo estipulado en el artículo 286 de la misma.



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 06/07/00
El Secretario acc. n

2.- INTEGRACIÓN URBANA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La integración de la ordenación, especialmente en lo referido a accesos, con el futuro desarrollo urbanístico del Bajo de la Cabezuela queda garantizada por la participación en el proceso de información pública por parte de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, entidad pública a la que corresponde la redacción del Plan Especial que posibilitará dicho desarrollo, toda vez que la ordenación de la U.E.-7.1 ha incorporado la totalidad de alegaciones y sugerencias efectuadas por este organismo.

3.- CONTENIDO DE LAS ORDENANZAS

Se modifica el contenido del artículo 7 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Especial de Reforma Interior, en el que se define el uso de Equipamiento Social, que queda con la siguiente redacción:

Art. 7.- EQUIPAMIENTO SOCIAL

Corresponde a la parcela o parcelas calificadas para tal fin en el Plano de Calificación del Suelo.

El uso de Equipamiento Social comprende actividades destinadas al público para la vida en sociedad, tales como servicios docentes, culturales, sanitarios, asistenciales y administrativos.

Efectuadas las anteriores modificaciones complementarias al documento de planeamiento de PERI U.E.- 7.1: "Suelo vacante de Astilleros", consideramos que este reúne las condiciones precisas para poder ser aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real.

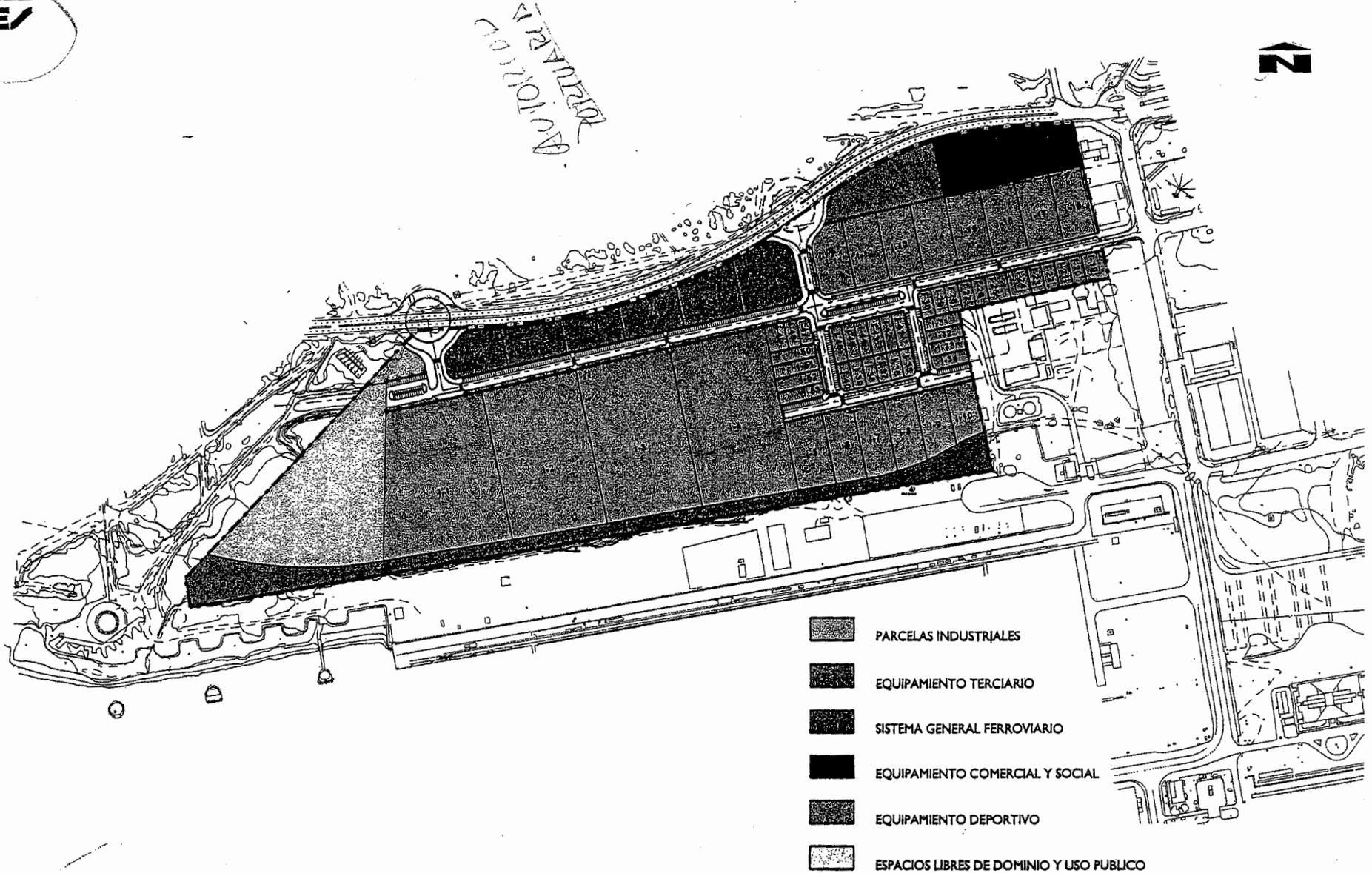
Madrid, 21 de junio de 2000

Fernando Benito Pey, arquitecto
De la División de Urbanización II

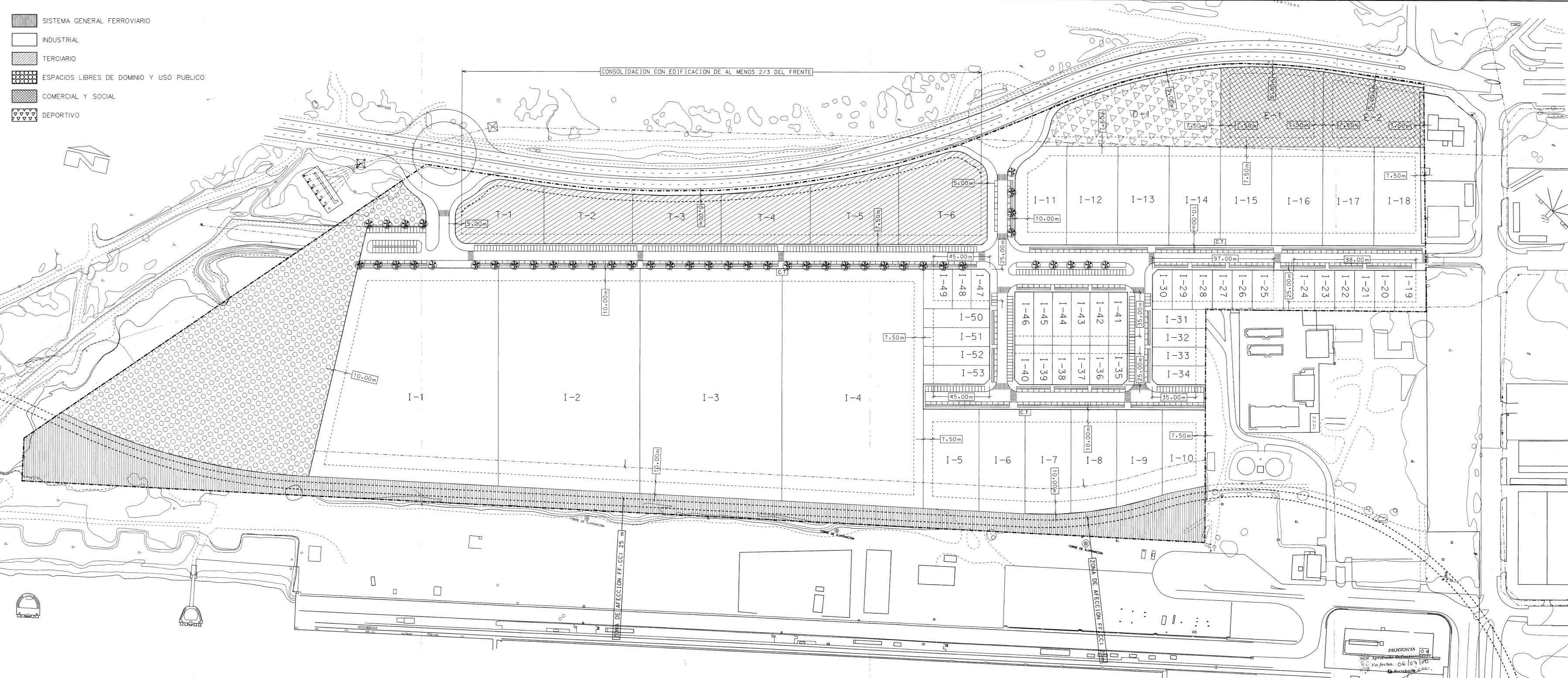
Actuación Industrial "AESA PERI UE-7.1". PUERTO REAL (Cadiz).

Entidad
Pública
Empresarial
de Suelo

Parcelario y Zonificación



-  SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
-  INDUSTRIAL
-  Terciario
-  ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
-  COMERCIAL Y SOCIAL
-  DEPORTIVO



CONSOLIDACION CON EDIFICACION DE AL MENOS 2/3 DEL FRENTE

ZONA DE AFECTACION FF. CC: 25 m

ZONA DE AFECTACION FF. CC: 25 m

DILIGENCIA
Aprobada definitivamente
En fecha: 06/07/08
El Secretario

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL Ministerio de Fomento Entidad Publica Empresarial de Suelo	AUTOR DEL TRABAJO	FIRMA	DIBUJADO	ESCALAS	11.000	LOCALIDAD	PUERTO REAL	ACTUACION	SUELO VACANTE DE ASTILLEROS
	LA DIVISION DE URBANIZACION E ARQUITECTO: FERNANDO BENTO PEY	<i>Fernando</i>			FECHA	JUNIO-2000	ANULADO AL	ANULADO POR	CADIZ

