



Empresa Pública de Puertos de Andalucía  
**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

***PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS  
PARA LA REDACCION DEL  
PLAN ESPECIAL DE LAS ALETAS (CÁDIZ)***

***EPPA***

*Empresa Pública de Puertos de Andalucía  
División de Transportes*



## **ÍNDICE.**

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO.	3
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.	3
3. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.	3
4. INFORMACIÓN PREVIA.	4
5. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO.	4
5.1. Memoria.	5
5.2. Planos de información.	11
5.3. Planos de ordenación.	11
5.4. Ordenanzas reguladoras.	15
5.5. Plan de etapas.	17
5.6. Estudio económico-financiero.	18
6. NORMAS DE PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS.	18
7. FASES, PRESUPUESTO, PLAZOS DE EJECUCIÓN Y FORMA DE PAGO.	18



## **1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO.**

El trabajo que se contrata es la redacción del Plan Especial de Las Aletas, de acuerdo con lo establecido para esta figura de planeamiento en la legislación urbanística vigente, en el planeamiento urbanístico y territorial de aplicación y en el presente Pliego de Prescripciones.

La redacción del Plan Especial obedece a la necesidad de dotar al área de actuación de la ordenación detallada precisa para su ejecución en desarrollo del planeamiento general y en el marco de los objetivos, criterios y programas de actuación de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía, constituyendo por tanto el Plan Urbanístico de Desarrollo.

## **2. AMBITO DE APLICACION.**

“Las Aletas”, es la denominación de una zona situada en el termino municipal de Puerto Real, situada al norte del núcleo urbano, en el radio de influencia de su zona portuaria y limitada por grandes infraestructuras de comunicación de ámbito nacional y metropolitano. En concreto, comprende el espacio delimitado por los siguientes elementos:

- Al norte y al este: Por la autovía A-4 (antigua variante de la carretera N-IV).
- Al sur: La autopista AP-4, en una longitud de 2.450 metros.
- Al oeste: Ferrocarril Cádiz, Sevilla, Córdoba, Madrid en la longitud de 2.850 metros y por la carretera CA-32 en una segunda línea.

La superficie total es de aproximadamente 527 Has y aparece delimitada en el gráfico adjunto.



El Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, con fecha 27 de julio de 2004, (BOJA N°. 198, de 8 de octubre), y contempla, entre las zonas de compatibilidad de usos en la extensión del área urbana, las de especial reserva para la localización de actividades, en la que se incluye el ámbito comprendido en Las Aletas-Río San Pedro (ZERPLA 3).

De conformidad con el citado Plan, la zona Las Aletas-Río San Pedro está constituida por unos terrenos donde las Administraciones Públicas tendrán que velar por un uso acorde con las necesidades globales de la Bahía, fomentar las actuaciones necesarias para localizar usos e instalaciones que apoyen el desarrollo de la actividad económica mediante la generación de suelo destinado a actividades productivas e impulsar la localización de equipamientos dotacionales y servicios a la población.

Esta zona es considerada de Grado I e interés autonómico por el Plan, por lo que debe incorporarse de forma inmediata a los procesos urbanos, siendo vinculantes las determinaciones de su ficha de actuación en cuanto a los usos previstos, debiendo el planeamiento urbanístico establecer su ordenación detallada. Para su desarrollo, se incluye esta zona como reserva de terrenos a los efectos del artículo 73 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los usos previstos para esta zona son esencialmente de aprovechamiento de las excelentes comunicaciones resultado de su localización, aquellas que aprovechan el entorno natural y las ligadas a la necesidad de contar con suelos aptos para el desarrollo de actividades económicas y productivas

Se trata de una zona de marisma desecada en su mayor parte, y caracterizada por dos áreas diferentes, definidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real, aprobado definitivamente en 1997. La primera de ellas de 147 Has. (según el texto del citado Plan serían 164 Has., pero posteriores mediciones la han



limitado a la cifra señalada) con una clasificación de Suelo Urbanizable No Programado (No sectorizado, según la LOUA, Ley 7/2002). Esta afecta a la zona más próxima a la autopista AP-4. La segunda zona está clasificada como Suelo No Urbanizable y ocupa el resto del ámbito su superficie es de 380 Has.

La zona está afectada de otro tipo de servidumbres y limitaciones, como son las derivadas de las infraestructuras viarias y ferroviarias de la rodean, infraestructuras eléctricas y etc, pero la más significativa de todas ellas es que un alto porcentaje de la superficie es zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, de hecho el 77% (406,43 Has) está formado por Dominio Público Marítimo Terrestre, lo que supone la titularidad dominical del Estado (Dir. Gral. de Costas, Ministerio de Medio Ambiente).

### **3. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.**

Las determinaciones que debe contener el Plan Urbanístico de Desarrollo son las que se definen, con carácter general, en los artículos 13, 17 y 18 de la LOUA y en los artículos 43 al 56 del Reglamento de Planeamiento en aquellos aspectos no contradictorios con la LOUA, y se ajustarán, en su formulación concreta como instrumento de ordenación pormenorizada, a las condiciones objetivas del sector para la ejecución integrada del mismo, y a lo que de manera particular establezca el planeamiento superior vigente, respetando en todo caso sus determinaciones y directrices estructurales. Se consideran de este tipo, sin carácter limitativo, las siguientes:

- Límites y superficie del sector, valores máximos y mínimos de los indicadores básicos de edificabilidad lucrativa y capacidad residencial, aprovechamiento medio, coeficientes de ponderación, cesiones lucrativas a la administración, reservas de suelo para viviendas protegidas y para equipamientos, superficies mínimas asignadas a espacios libres, viario y otras dotaciones.
- Condiciones de incorporación del sector a los sistemas de infraestructuras y servicios urbanos.
- Objetivos y criterios de ordenación para el sector, internos y relativos a sus funciones e integración en la estructura general municipal.
- En su caso, condicionantes de protección u ordenación arquitectónicos, ambientales y paisajísticos.

El Plan Urbanístico de Desarrollo podrá realizar las modificaciones convenientes para la mejora de la ordenación pormenorizada establecida con carácter orientativo por el planeamiento superior. También podrá realizar ajustes derivados del conocimiento más preciso del ámbito de intervención, procurando que queden comprendidos dentro de las tolerancias admitidas por el planeamiento superior. Estos ajustes y modificaciones deberán ser evaluados y autorizados por la Dirección del Trabajo.

Las prescripciones técnicas de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística tienen carácter de recomendaciones y su aplicación en el Plan Especial, en lo que no haya sido incorporado por el planeamiento general, se decidirá por la Dirección del Trabajo.



#### **4. INFORMACIÓN PREVIA.**

Para la realización del trabajo que se contrata EPPA proporcionará al adjudicatario del contrato los documentos de planeamiento de rango superior.

Antes de comenzar los trabajos de análisis, el redactor comprobará la correspondencia entre la realidad y los datos contenidos en la documentación suministrada, especialmente topográfica, y presentará a la Dirección del Trabajo una memoria de los contenidos y fuente de dicha documentación.

Correrá a cargo del redactor recabar toda la documentación e información de carácter público necesaria para la elaboración del trabajo, para lo cual EPPA le otorgará la debida acreditación ante los organismos, administraciones o entidades correspondientes.

#### **5. DOCUMENTACION Y CONTENIDO.**

El Plan Urbanístico de Desarrollo comprenderá la documentación necesaria para someterlo a la aprobación de las Administraciones Públicas competentes, de acuerdo con el procedimiento establecido por la legislación urbanística.

A tal efecto, el Plan Urbanístico de Desarrollo se formalizará en los documentos indicados en el artículo 19 de la LOUA y en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento, y estará compuesto por los siguientes documentos:

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

Los documentos serán autónomos en su contenido, sin que sea obligada la consulta de otro para la perfecta comprensión de su objeto. A tal efecto, en los documentos de texto, se incluirán gráficos, diagramas y croquis, reportajes fotográficos, etc. y, en particular, planos a escala reducida, pero legible, realizados a partir de los de información y ordenación más significativos. Por su parte, en los documentos gráficos se incluirán todos los cuadros de datos y especificaciones propias de su contenido, así como las cotas necesarias para conocer las dimensiones de los elementos de la ordenación sin necesidad de realizar operaciones aritméticas. Llevarán el norte y la escala gráfica. Todos los documentos irán firmados y fechados, los planos en cada uno de ellos y los textos al final de cada documento.



## **5.1. Memoria.**

La Memoria constituirá el texto descriptivo y de síntesis de los contenidos del Plan Especial. Deberá proporcionar la información y el diagnóstico descriptivos de la situación existente, así como la explicación y justificación de todos los aspectos significativos de la ordenación propuesta, incluyendo, entre otros, sus antecedentes, proceso y criterios de elaboración, adecuación a las previsiones del planeamiento superior y a las exigencias de la normativa sectorial (particularmente la medioambiental y de patrimonio), programación y estudio económico.

La memoria constará de los siguientes apartados y contenidos mínimos:

### **1. ANTECEDENTES.**

Se aportarán y comentarán, en su caso, las actuaciones previas y circunstancias de la redacción del Plan Urbanístico de Desarrollo, y entre ellas:

- Entidad o entidades promotoras de la redacción del plan.
- Equipo redactor, especificando los cometidos de cada componente, en función de su titulación o cualificación profesional. Colaboradores.
- Antecedentes urbanísticos. Convenios o compromisos previos adoptados con administraciones, entidades o personas.
- Justificación de la procedencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial, en relación con las determinaciones del planeamiento general, tanto sustantivas como de programación temporal.
- Adecuación a los objetivos y criterios de intervención de EPPA.
- Proceso de elaboración y tramitación seguido hasta la fase de que se trate.
- Procedimientos de participación pública desarrollados y resultados.
- Procedimientos de incidencia ambiental desarrollados y resultados.
- Incidencias de administraciones sectoriales en las determinaciones. Informes vinculantes.

### **2. INFORMACIÓN.**

#### **2.1. Determinaciones y previsiones del planeamiento superior.**

Se identificarán los documentos de planeamiento superior vigentes y sus fechas de aprobación definitiva.

Se describirán y valorarán los objetivos, criterios, determinaciones y previsiones del planeamiento urbanístico de rango superior que se refieran directamente o afecten a la ordenación, desarrollo, gestión y ejecución del sector, y se aportará copia o transcripción literal de los apartados pertinentes de los documentos textuales, así como copia de las fichas y cuadros originales que contengan los datos resumen y las determinaciones particulares correspondientes al sector objeto del Plan Especial. Se



distinguirá con claridad la información de cada instrumento de planeamiento (PGOU o NNSS, POI, PS o PAU), valorando su alcance, obligatoriedad y ámbito de aplicación.

En particular, se expondrán y comentarán las siguientes determinaciones del planeamiento superior relativas al sector:

- Situación y función del sector en la estructura urbanística y en la estrategia de desarrollo municipal.
- Conexiones al sistema de comunicaciones, a las redes de infraestructuras y servicios urbanos y al sistema de espacios verdes.
- Usos y tipos edificatorios previstos, edificabilidades y densidades máximas, mínimas y medias, aprovechamiento objetivo, subjetivo y medio, coeficientes de ponderación.
- Dotaciones de equipamiento, espacios libres y servicios urbanos.
- Si es el caso, criterios de intervención en relación con la protección y cualificación arquitectónica, arqueológica, ambiental y paisajística.
- Sistema de gestión urbanística previsto y plazos para su desarrollo.

Se investigará la existencia y, en su caso, se reseñarán y comentarán las previsiones o propuestas del planeamiento territorial o sectorial que pudieran afectar, directamente o a través de la estructura general municipal, a la ordenación, las actividades, o el desarrollo del sector.

## 2.2. Estructura urbana y territorial.

Se describirá y analizará la situación actual del sector en la estructura urbana y territorial del término municipal y, en particular, su relación con la red de caminos y otros referentes de la evolución histórica de dicha estructura.

Se analizarán y resumirán la distribución especial y las características principales de la población y las actividades económicas del municipio.

Se analizará la accesibilidad al sector desde las actuales redes viarias urbana y territorial, y se identificarán los caminos y las vías pecuarias que discurren por su interior.

## 2.3. Características físicas del sector.

Se elaborará la información relativa, al menos, a los siguientes aspectos

- Superficie, límites, clima, orientación y régimen de vientos.
- Relieve, hidrografía, drenaje superficial y riesgos de inundaciones.
- Características geológicas, geotécnicas y edafológicas del suelo.
- Vegetación actual y potencial; principales especies adecuadas para el arbolado de la red viaria y los espacios libres.
- Valores y elementos naturales protegidos o de interés para la ordenación urbanística.



Se realizarán las comprobaciones y mediciones necesarias para confirmar la adecuación de la cartografía utilizada a la realidad, realizando durante todo el proceso de redacción y tramitación la puesta al día de la documentación facilitada al comienzo de los trabajos, si hay discrepancias o errores.

#### 2.4. Usos del suelo.

Se describirán y analizarán los usos actuales del suelo, identificándose los edificios y construcciones, las ocupaciones ilegales o sin autorización, los vertidos incontrolados, los yacimientos o elementos de interés arqueológico, etc.

#### 2.5. Infraestructuras y servicios urbanos.

Se analizará la situación del sector con relación a las redes existentes de infraestructuras y servicios urbanos, señalándose los posibles puntos de conexión y la existencia de redes de infraestructura o elementos internos, si los hubiere, y se valorará la viabilidad de la extensión de los mismos para atender la demanda del sector una vez urbanizado. Para ello se realizarán todas las gestiones necesarias con las compañías y administraciones, siguiendo las indicaciones de la Dirección del Trabajo, dejando constancia por escrito de las mismas a efectos de plazos y compromisos.

#### 2.6. Paisaje.

Se estudiará el paisaje del que forme parte el ámbito del plan Especial, y se señalarán los principales valores a proteger y aquellos que sean considerados referencias interesantes para la ordenación urbanística.

#### 2.7. Estructura de la propiedad del suelo.

Se indicarán las superficies absolutas y relativas de todas las propiedades afectadas, con las observaciones de interés en cada una de ellas (usos, edificaciones e infraestructuras, etc.). Se indicará asimismo el nombre y dirección de cada uno de los propietarios. Se distinguirá entre las obtenidas a partir del catastro y de los títulos de propiedad, confrontándolas con las que aparecen según los límites físicos y señalando las discrepancias.

#### 2.8. Afecciones sectoriales y servidumbres.

Se describirán las posibles afecciones sectoriales: de carreteras, ferrocarril, vías pecuarias, patrimonio cultural y arqueológico, zonas militares, costas, infraestructuras hidráulicas y energéticas, etc., señalando la causa concreta, el alcance de la afección y la norma de aplicación que en cada caso corresponda. Se valorará la influencia en el



desarrollo del sector, tanto en su ordenación como en los plazos y en la repercusión económica.

## 2.9. Conclusiones sobre la información urbanística.

Apoyadas en un resumen con los principales datos de la información se elaborarán unas conclusiones destacando aquellas características estructurales, valores y limitaciones que puedan incidir sobre la ordenación urbanística del sector.

## 3. ORDENACIÓN.

### 3.1. Objetivos del plan urbanístico de desarrollo y criterios de ordenación.

A partir de los condicionantes identificados y valorados en los trabajos de información, y de las bases y acuerdos de actuación de la entidad o entidades promotoras, se definirán los objetivos perseguidos, así como los criterios aplicables en la ordenación del sector.

### 3.2. Cumplimiento de limitaciones impuestas por planeamiento superior y normas de aplicación.

Se resumirá y justificará el cumplimiento de los condicionantes impuestos a la ordenación por el planeamiento superior urbanístico y territorial, y, en su caso, por la normativa ambiental y demás normativa sectorial que sea de aplicación.

### 3.3. Descripción y justificación de la ordenación.

Se describirá la ordenación propuesta, exponiéndose el proceso de proyecto y las decisiones adoptadas, y señalándose las ventajas de las soluciones elegidas frente a las posibles alternativas generales y particulares estudiadas. Se analizarán y justificarán en particular los siguientes aspectos:

- Disposición y articulación interna de los distintos componentes de la estructura del sector.
- Articulación del sector con los ámbitos colindantes e integración del sector en la estructura general de la ciudad y del término municipal propuestas por el planeamiento general.
- Enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento general y organización de la red viaria interior, con definición en ambos casos de alineaciones y rasantes.
- Estudio de movilidad y tráfico y previsión de aparcamientos.
- Previsión de movilidad peatonal y de bicicletas. Previsiones para garantizar la movilidad de minusválidos de acuerdo con la normativa específica vigente.



- Estructura del sistema de los espacios libres del sector, y comunicación del mismo con el sistema general de espacios libres y con los espacios naturales del término municipal.
- Propuesta de arbolado y vegetación, en viales y espacios verdes.
- Delimitación de las zonas de ordenación urbanísticas, con asignación de usos pormenorizados y tipos edificatorios y sus intensidades.
- Condiciones generales y criterios de parcelación y edificación en unidades o conjuntos unitarios.
- Adecuación del aprovechamiento, número de viviendas y tipos edificatorios previstos a los objetivos del planeamiento urbanístico de desarrollo y a las limitaciones establecidas en el planeamiento general.
- Justificación de los coeficientes de ponderación de usos, tipos edificatorios y zonas empleados, de acuerdo con los criterios fijados por el planeamiento general.
- Adecuación de las dotaciones comunitarias propuestas a las características socioeconómicas y necesidades particulares del sector y los valores mínimos establecidos en la legislación urbanística y en el planeamiento general vigentes. Se distinguirá entre las dotaciones de cesión gratuita y con aprovechamiento lucrativo.
- Cumplimiento de los objetivos de implantación de vivienda pública o protegida.
- Cumplimiento de las prescripciones del planeamiento general respecto a la ordenación vinculante y a la disposición de los elementos de los sistemas generales interiores al sector o adscritos al mismo.
- Desarrollo y ejecución del sector. Unidades de ejecución y fases. Adecuación a los criterios y objetivos de ordenación.

#### 3.4. Descripción y justificación de la propuesta de urbanización y conexiones a las redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Las determinaciones en estos conceptos servirán de guía en la redacción del proyecto de urbanización, si bien deberá distinguirse en cada caso las prescriptivas, que se desarrollarán en las correspondientes ordenanzas, de las meramente orientativas.

Se definirán suficientemente los aspectos formales y los requisitos de calidad de los componentes de pavimentación, arbolado y jardinería, e iluminación, que se justificarán en base al cumplimiento de normativa sectorial, urbanística o intenciones de diseño urbano.

Se definirán los trazados y características de las redes e instalaciones de los sistemas de infraestructuras y servicios públicos propuestos para, al menos, el abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, y, en su caso, gas natural. Para todas ellas se analizarán y tendrán en cuenta los planes y compromisos de las compañías suministradoras. No se proyectará ninguna infraestructura o servicio urbano que no esté expresamente previsto en el planeamiento de rango superior si no hay compromiso firme de la compañía o administración correspondiente.

Se justificarán las bases y criterios de los cálculos realizados para su predimensionamiento, así como la viabilidad de la extensión de los servicios al sector



desde los sistemas generales exteriores, y las actuaciones necesarias para la realización de dichas extensiones.

Para cada sistema se indicará la situación de las instalaciones y los centros de servicio afectos a la infraestructura, debiendo incluirse la definición de su uso pormenorizado en las ordenanzas de la zona correspondiente, así como la naturaleza del dominio que corresponda.

Con carácter particular, las determinaciones de ordenación se referirán a los siguientes aspectos:

- Red de abastecimiento de agua. Abastecimiento de agua potable para viviendas y actividades económicas y complementarias, red riego e hidrantes contra incendios. Se indicarán las fuentes de suministro, caudal disponible, aptitud para el consumo, acumulación, sistemas de tratamiento e impulsión y, en su caso, las condiciones de protección de las mismas. Se fijarán las dotaciones necesarias para cada uso, los materiales de los elementos de la red, velocidades máximas y mínimas, presión de servicio, diámetros mínimos, etc.
- Red de alcantarillado. Justificación del sistema elegido (unitario o separativo) en función de los requisitos del planeamiento general y de la compañía suministradora o de las necesidades concretas. En particular, se estudiarán las cuencas naturales y se justificará la solución de la evacuación de pluviales. En el cálculo habrá de tenerse en cuenta la composición y caudal de aguas residuales y pluviales; referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediese, sistema de depuración. Se fijarán las pendientes y velocidades máximas y mínimas, materiales de los elementos de la red, diámetros mínimos, etc. En caso de vertido a cauce público, río o mar, se justificará la existencia de informe favorable del organismo competente.
- Red de distribución de energía eléctrica. Se señalará la fuente de la misma, capacidad de los centros de transformación y las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. Se formularán ordenanzas específicas para la localización, servidumbres, distancias de separación y compatibilidad con otros usos de los centros de transformación.
- Red de alumbrado público. Se justificará el sistema elegido en función de los niveles de iluminación requeridos, factores estéticos o de diseño y coste de mantenimiento. Se fijarán los niveles de iluminación máximo, mínimo y medio, para cada tipo de vial y ámbito de los espacios públicos.

### 3.5. Unidades de ejecución.

Se explicarán los criterios seguidos para su delimitación y se aportará un cuadro resumen de características físicas y de ordenación. Sistemas de actuación y cargas urbanísticas asignadas a cada una de ellas.

### 3.6. Estudios económicos y de gestión

Se resumirán y comentarán los resultados del Estudio Económico y Financiero (Documento 4) relativos a los costes de urbanización, recursos públicos y privados



previsibles, demanda de suelo y tipos de promoción posibles y previsiones del plan de etapas.

Se analizará la incidencia de la actuación sobre la economía local y, si es el caso, se justificarán las medidas adoptadas en la ordenación relacionadas con dicha incidencia.

Se estudiarán, y propondrán y justificarán en su caso, el sistema o sistemas de actuación para la ejecución de las previsiones, para todo el ámbito o las posibles distintas unidades de ejecución, a partir de las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización, los recursos públicos y privados, la estructura de la propiedad del suelo, etc.

### 3.7. Anexos.

Incluirán, al menos los siguientes elementos:

- Texto de síntesis de la Memoria.
- Cuadros de indicadores absolutos y relativos de usos, red viaria, espacios libres, equipamientos, etc. de la ordenación propuesta.
- Cuadros comparativos de los indicadores básicos del Plan Urbanístico de Desarrollo con relación a las determinaciones de edificabilidades y de dotaciones del planeamiento general.
- Características de cada una de las unidades de ejecución delimitadas en fichas que contengan (para el total, por zonas y manzanas) los valores de superficies, edificabilidades, aprovechamientos, capacidad residencial y cesiones obligatorias lucrativas y dotacionales. Incluirán planos con la delimitación y ordenación obtenidos reduciendo de escala los de ordenación correspondientes.
- Ficha obligatoria de justificación del cumplimiento de las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.
- Gestiones realizadas con las administraciones sectoriales y las compañías suministradoras de servicios urbanos. Informes técnicos y convenios o compromisos de implantación de servicios.

### 5.2. Planos de información.

Servirán de base y complementarán gráficamente a la información y los análisis de la Memoria. Para ello, describirán adecuadamente las características, condiciones y circunstancias relevantes para la ordenación del ámbito del plan, y, en particular, las determinaciones establecidas para el mismo por el planeamiento general.

Los planos de información serán los indicados a continuación con las escalas mínimas correspondientes:

1. De situación y referencias territoriales, E 1:25.000.
2. De situación y referencias urbanas, E 1:5.000.
3. Topográfico, descriptivo del sector y su entorno inmediato, E 1:1.000.



4. De relieve e hidrografía, E 1:1.000.
5. De usos del suelo, edificaciones, vegetación y valores naturales existentes, E 1:1.000.
6. De infraestructuras y servicios urbanos, E 1:5.000 o 1:2.000.
7. De la propiedad del suelo, E 1:1.000.
8. De afecciones sectoriales, E 1:1.000.
9. De planeamiento general y, en su caso, de antecedentes de planeamiento de desarrollo: estructura general, clasificación y zonificación del suelo. Reproducción a la escala original del plano o planos correspondientes, conservando legible e independiente la carátula original.

### **5.3. Planos de ordenación.**

Los planos de ordenación cumplirán lo establecido en el artículo 60 del RP, y se redactarán, con carácter general y sin perjuicio de la elección de otra escala de representación por la Dirección del Trabajo en razón de las características del sector, a la escala 1:1.000. Los esquemas de redes e infraestructuras y otros contenidos que deban referirse a sistemas generales externos, podrán representarse a escala 1:5.000 o inferior. Los planos que contengan la representación en planta se realizarán sobre el plano base topográfico y contendrán el ámbito completo del plan y el entorno necesario para la correcta interpretación de la ordenación.

Los planos de ordenación serán como mínimo los siguientes:

#### **1. ZONIFICACIÓN.**

Se delimitarán las zonas a las que corresponda la asignación de usos y tipos edificatorios pormenorizados a los efectos de la aplicación de las ordenanzas particulares que correspondan a cada una de ellas. En particular, se delimitarán los suelos destinados a formar parte del sistema de espacios libres y zonas verdes, a dotaciones y equipamientos, de manera que resulte clara su definición con relación a las demás áreas o zonas de la ordenación, y en especial a la red viaria, incluida la de peatones. Este plano deberá representar, si las hubiere, las líneas de afección, servidumbres y limitaciones a los usos.

#### **2. PARCELACIÓN.**

Identificación y características de las parcelas o manzanas. Se asignará una numeración a todas las manzanas o parcelas resultantes de la ordenación, incluidas las de dotaciones y áreas libres, y se denominará con una letra a cada una de las calles rodadas o peatonales. Se señalará la parcelación propuesta que sea vinculante.

El plano contendrá además la siguiente información:

- Cuadro de características de cada una de las manzanas o parcelas: superficie, ordenanza de aplicación, uso, edificabilidad, unidades de aprovechamiento, capacidad



residencial, ocupación, número de plantas, altura máxima y carácter (público o privado).

- Cuadro resumen de usos dominantes, compatibles o permitidos para diferentes zonas.
- Identificación de las parcelas o manzanas destinadas a viviendas de promoción pública o protegidas y las de cesión lucrativa, si procede.

### 3. RED VIARIA.

#### 3.1. Alineaciones y rasantes.

En este plano se definirán geoméricamente y con las medidas y precisión suficientes el trazado y las características de la red viaria del sector, incluyendo el espacio viario peatonal y el destinado a aparcamientos, y sus conexiones a la red viaria exterior actual y al sistema general viario previsto por planeamiento general municipal.

El plano contendrá como mínimo la siguiente información:

- Trazado en planta de todas las alineaciones de la red viaria, incluida la peatonal, con la definición geométrica completa del mismo, y los datos de replanteo, con relación a bases de referencia ciertas, que sean necesarios.
- Rasantes que deban resultar de la ordenación para al menos los puntos de cruce y de cambio de rasante y de dirección de las vías, así como todos los datos complementarios a éstos que resulten necesarios para la completa definición altimétrica de la red.
- Situación de los perfiles y secciones que se representen en los planos número 3.2 y 3.3.
- Replanteo del conjunto del sector ordenado con relación a la red viaria, que permita conocer la situación de todos sus elementos sin necesidad de recurrir a medición sobre plano. Se realizarán las comprobaciones topográficas y mediciones necesarias para verificar la correspondencia de la ordenación proyectada con la realidad del terreno.

En la elaboración de este plano se diferenciarán, si se considera conveniente, las “alineaciones de viales”, que definen el límite entre el dominio público y el dominio privado (con distinción expresa entre áreas libres y red viaria), de las “alineaciones de edificación”, que definen la situación de ésta con relación a las alineaciones de vial como resultado de las posibles determinaciones de ordenación de volúmenes edificables: retranqueos, fondo máximo edificable, número de plantas, etc.

El plano se deberá complementar con un análisis de circulaciones y de organización del servicio público de transporte.

#### 3.2. Perfiles longitudinales.



Se realizarán a escala vertical 10 veces superior a la horizontal. Incluirá un esquema reducido de situación en planta de los perfiles y secciones.

### 3.3. Secciones viarias.

Se realizará, a escala adecuada, 1:100 o 1:200, salvo indicaciones contrarias de la Dirección de los Trabajos, una sección transversal para cada tipo de calle, donde se representarán y acotarán aceras, aparcamientos, medianas, arbolado y jardinería, etc.

## 4. ESQUEMAS DE LAS REDES DE LOS DISTINTOS SERVICIOS.

Se definirá el trazado de las redes y la situación de las instalaciones, precisando la ocupación en planta de sus elementos, las zonas de servidumbre o afección si fuera el caso, la altimetría de los trazados y el predimensionamiento de los elementos de acuerdo con los cálculos aportados en la memoria. Se representará en todo caso, suficientemente, el punto o los puntos de conexión a las redes existentes o previstas desde las que se deba dar servicio al sector.

Se indicará, en su caso, la necesidad de galerías generales de servicios y la reserva de suelo correspondiente.

### 4.1. Esquema de red de abastecimiento de agua.

Para consumo en parcelas, riego e hidrantes contra incendios.

### 4.2. Esquema de red de alcantarillado.

En el caso de sistema separativo, se representarán en planos independientes la red de pluviales y la de residuales.

### 4.3. Esquema de red de distribución de energía eléctrica.

Se distinguirá entre la red de MT y de BT.

### 4.4. Esquema de red de alumbrado público.

Se representará esquemáticamente la situación de la red en el viario, indicando genéricamente en cada calle o espacio libre el tipo de luminaria y el nivel de iluminación.

### 4.5. Esquema de red de telecomunicaciones.



Se representará la del primer operador de telefonía. Las de otros operadores o de otros servicios de telecomunicaciones irán en planos aparte.

4.6. Esquema de la red de gas (en su caso).

4.7. Esquema de otras redes de servicios (en su caso).

Se representarán en planos independientes cada uno de los servicios.

4.8. Detalles.

Esquema o detalles justificativos de la compatibilidad de los distintos servicios en los puntos conflictivos.

## 5. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se delimitarán las unidades de ejecución, si fuera el caso, sobre un plano base de la ordenación, grafiando los límites de propiedad.

Sin perjuicio de que figure también en la memoria, se incluirá en este plano un cuadro con las características de cada una de las unidades de ejecución: superficie total, superficie destinada a cada una de las zonas, aprovechamiento y número de viviendas, y otro con las superficies de cada propiedad correspondientes a cada unidad de ejecución.

Si procede, se establecerán los plazos máximos para la ejecución dispuestos en el art. 18 de la LOUA,

## 6. PLAN DE ETAPAS.

Esquema en planta de cada una de las etapas, con la determinación de las superficies correspondientes y, en su caso, de las obras de urbanización a incluir en promociones unitarias de edificación de las parcelas.

## 7. IMAGEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se representará en este plano el proyecto de arquitectura urbana al que corresponde la ordenación propuesta en el Plan Especial. Contendrá una planta general en la que se representará la ocupación del suelo por la edificación, reflejando las distintas tipologías previstas, el espacio público viario y los espacios verdes de dominio y uso público. Se indicará expresamente que se trata de un "plano no vinculante":



Este plano podrá contener, así mismo, secciones, perspectivas, y detalles de ordenación complementarios de la planta.

#### 8. INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL.

Esquema de la ordenación resultante del sector en la estructura urbana propuesta por el planeamiento general.

#### 9. OTROS.

Se aportarán aquellos otros planos que se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación y de acuerdo con las instrucciones al efecto del Director Técnico del Trabajo.

#### **5.4. Ordenanzas reguladoras.**

Las ordenanzas del Plan Urbanístico de Desarrollo contendrán la definición detallada del régimen de edificación y uso de los suelos. Salvo modificación autorizada por el Director del Trabajo, se organizarán según los siguientes apartados y con los contenidos indicados:

#### TÍTULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo 1º. Marco normativo y del planeamiento general.

Capítulo 2º. Disposiciones generales.

Ámbito de aplicación, vigencia, revisión y modificación, contenido documental y criterios de interpretación de los documentos del Plan.

#### TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Capítulo 1º. Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución.

- Instrumentos complementarios de ordenación (en su caso).
- Instrumentos de gestión: sistema de actuación y, en su caso, otros instrumentos de gestión complementarios.
- Instrumentos de ejecución:



- En el supuesto de que el desarrollo no sea con Proyecto de Urbanización único se enumerarán los necesarios.
- Referencia, en su caso, a proyectos de obras ordinarias, de parcelación o de edificación.

- Ejecución material y recepción: Se indicará a quien corresponde la ejecución de las obras contempladas en el ámbito del Plan, plazos de ejecución de las obras contempladas en el ámbito del Plan, plazos de ejecución y criterios en cuanto a recepción provisional y definitiva.

#### Capítulo 2º. Régimen urbanístico del suelo.

- Régimen de la propiedad, obligaciones y cargas.
- Cesiones de suelo al Ayuntamiento.

### TÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

#### Capítulo 1º. Condiciones generales.

En este capítulo se utilizará en la medida de lo posible la remisión a las Normas Urbanísticas del planeamiento general y a sus mismas definiciones y conceptos, introduciendo aquellos matices que interesen a los objetivos del Plan y que no sean incompatibles con las primeras. Asimismo, tiene especial interés la selección de los tipos de usos en el ámbito del Plan Especial, de entre los permitidos por el planeamiento general.

Se indicarán los coeficientes de ponderación de usos, tipos edificatorios y localización, con remisión a los criterios fijados por el planeamiento general.

#### Capítulo 2º. Condiciones de urbanización.

El objetivo de este capítulo es desarrollar lo dispuesto al respecto por el planeamiento general y establecer las directrices básicas a tener en cuenta en la elaboración de los Proyectos de Urbanización, en los siguientes aspectos: viario y aparcamientos, urbanización de espacios libres e infraestructuras urbanas básicas.

#### Capítulo 3º y siguientes. Condiciones particulares para cada zona.

Desarrollarán pormenorizadamente y con la mayor precisión posible las siguientes determinaciones:

- Delimitación de la zona: se enumerarán las manzanas o parcelas incluidas en esta zona.



- Parcelación: se definirán las condiciones de agrupación división y segregación, dimensiones de parcela mínima y máxima, parcelación vinculante, unidades mínimas edificatorias o las que requieran proyecto unitario de edificación.
- Edificabilidad, por usos y por plantas, y unidades de aprovechamiento. Capacidad residencial.
- Condiciones de ocupación: fondo edificable, alineaciones y retranqueos, ocupación para cada planta, tipos y dimensiones de los patios, etc.
- Condiciones de edificación: tipos edificatorios, altura máxima y número de plantas, alturas de plantas, vuelos.
- Condiciones de uso: enumerar las clases y tipos de usos permitidos en la zona. Usos prohibidos expresamente.
- Otras.

#### Capítulo final. Cuadros y fichas.

- Cuadro de características de manzanas o parcelas.
- Cuadro resumen de compatibilidades de usos por parcelas o manzanas.
- Fichas de parcelas o manzanas en el formato definido por la Dirección de los Trabajos y con inclusión de croquis para cada parcela, si por la anterior se estima conveniente.

#### TÍTULO CUARTO. ORDENANZAS RELATIVAS A LAS AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Se establecerán, en cada caso, las prescripciones necesarias en cuanto a protección o limitaciones de uso y edificación por los elementos constitutivos de la red de caminos y vías pecuarias, de infraestructuras del transporte, hidráulicas y energéticas, red hidrológica, patrimonio arqueológico, arquitectónico y medioambiental, etc. por remisión a la normativa sectorial y a la del planeamiento de rango superior, o mediante su establecimiento en el propio Plan Especial.

##### **5.5. Plan de etapas.**

Se redactará como documento separado del estudio económico y financiero, conforme a los contenidos y condiciones establecidos en la ley y el reglamento vigentes. El Plan de Etapas determinará el orden de ejecución de las distintas obras de urbanización, asociándolas a las unidades de ejecución o áreas homogéneas que se hayan delimitado. En este caso el Plan de Etapas determinará el orden de prioridad para la ejecución de las unidades o áreas, y el sistema de actuación aplicable en cada caso.

El Plan de Etapas incluirá un informe de compatibilidad con las previsiones y desarrollo del Programa de Actuación del Plan General.

Se fijarán los plazos para la formulación del proyecto de reparcelación y los de comienzo y terminación de la urbanización y edificación, en orden a la adquisición de



las facultades urbanísticas por parte de los propietarios de suelo, entidades urbanizadoras, etc.

### **5.6. Estudio económico-financiero.**

El Estudio Económico y Financiero se realizará de acuerdo con los contenidos y condiciones establecidos en la ley y el reglamento vigentes.

El estudio económico incluirá en los costes de la actuación los de prospecciones y estudios de carácter geotécnico, arqueológico, o ambiental, trabajos topográficos y de redacción de planeamiento, proyecto y dirección de obras de urbanización y otros documentos y tareas de gestión del Plan.

La evaluación de costes se realizará para el conjunto del sector y para cada una de las unidades de ejecución previstas, diferenciando en todo caso las actuaciones que por su naturaleza, su ejecución no corresponda a los propietarios de la unidad considerada. Asimismo, se evaluarán independientemente aquellas obras de urbanización que se puedan diferir respecto de las generales, por estar asociadas, a la edificación de las parcelas.

El estudio financiero justificará la previsión de viabilidad económica de la ejecución del Plan. A este respecto se identificará a quienes corresponda la ejecución de cada una de las obras de urbanización previstas, y en el caso de tratarse de obras de sistemas generales, se señalará la Entidad u Organismo que deberá asumir dichas obras.

Para la evaluación de la viabilidad económica se compararán los ingresos calculados en función del tipo o tipos de promoción previsibles (promoción pública, protección oficial o libre) con todos los gastos de urbanización y coste del suelo.

## **6. NORMAS DE PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS.**

Se realizarán conforme al anexo que se acompaña.

## **7. FASES, PRESUPUESTO, PLAZOS DE EJECUCIÓN Y FORMA DE PAGO.**

El presupuesto total previsto para la realización del trabajo objeto del presente Pliego es el señalado en el Cuadro Resumen del PCAP.

En dicha cantidad se entienden comprendidos a todos los efectos, además del precio de la contrata los impuestos de cualquier índole que graven los distintos conceptos. Con independencia de lo anterior por la Administración contratante se detraerán de oficio las cargas fiscales que correspondan.

El plazo de ejecución será el ofertado por el licitador, siempre que sea inferior al plazo máximo de ejecución establecido en el Cuadro Resumen del PCAP.



Las certificaciones Especiales se efectuarán a la entrega de la documentación correspondiente, una vez que el director del trabajo haya informado favorablemente.

Los plazos previstos para la realización de los trabajos, las certificaciones Especiales correspondientes, y el número de ejemplares de cada documento figurarán en el Cuadro Resumen del PCAP para las siguientes fases:

#### PRIMERA FASE: AVANCE DEL PLANEAMIENTO.

Salvo decisión en contra del Director del Trabajo, una vez elaborada la información urbanística, se redactará un documento de Avance de Ordenación, cuya finalidad será la definición ajustada de los criterios y directrices que deberán aplicarse a la ordenación definitiva, a partir de una comprobación suficientemente aproximada de la viabilidad económica y financiera de la actuación y de la idoneidad urbanística, funcional, ambiental y arquitectónica del proyecto de ordenación.

Su contenido será el necesario para la finalidad antes señalada, y su detalle y composición serán definidos por el Director del Trabajo, incluyendo, en cualquier caso, los siguientes apartados:

##### 1. MEMORIA

###### 1.1. Antecedentes e Información urbanística.

Se elaborará según el punto 5.1.1 “Antecedentes” del apartado 5. “Documentación y contenido” del presente Pliego.

###### 1.2. Objetivos y criterios de la ordenación.

Se definirán para el área propuesta en función de las determinaciones del planeamiento general, de la información urbanística y de los estudios complementarios realizados.

###### 1.3. Análisis y justificación de la propuesta.

Examen y análisis ponderado de las, en su caso, diferentes alternativas estudiadas y justificación de la propuesta de ordenación que deberá constituir una unidad funcional adecuadamente conectada con las áreas colindantes y a los sistemas generales viario y de infraestructuras y servicios

###### 1.4. Avances de Estudio Económico y Financiero y de Plan de Etapas.

##### 2. PLANOS

###### 2.1. Información.

Se adjuntarán los planos de información necesarios para fundamentar la memoria informativa.

###### 2.2. Ordenación.



Empresa Pública de Puertos de Andalucía  
**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

Se adjuntará como mínimo plano(s) a escala 1:1.000 representativo(s) de la zonificación propuesta con expresión de usos pormenorizados, estructura urbana y definición de las edificaciones.

### 2.3. Imagen de la propuesta.

Este documento servirá para cumplir el trámite de participación pública prevista en el artículo 125 del RP, si fuese necesario.

#### SEGUNDA FASE: DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

Constituye esta fase la elaboración del documento completo del Plan, de acuerdo con el apartado 5. "Documentación y contenido" del presente Pliego, para su sometimiento a aprobación inicial.

#### TERCERA FASE: ESTUDIO DE ALEGACIONES Y DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

Tras la aprobación inicial y concluida la información pública, corresponde al adjudicatario, en colaboración con los técnicos de EPPA, la asistencia técnica para la resolución de las alegaciones presentadas que, una vez informadas y aceptadas por la administración, determinarán las modificaciones oportunas, dejando el documento preparado para la aprobación provisional o nueva información pública, si fuese necesario.

La documentación complementaria elaborada en esta fase (estudio de alegaciones y posibles modificaciones introducidas), se presentará de acuerdo con las condiciones del presente Pliego y del Anexo de Normas de presentación de los trabajos.

#### CUARTA FASE: DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Las posibles correcciones o modificaciones introducidas en el trámite de aprobación definitiva serán recogidas en un texto refundido del documento. En caso de no ser necesarias dichas modificaciones, los trabajos finalizarán a todos los efectos con la aprobación definitiva del Plan.

Los plazos se entienden como los establecidos para el cumplimiento por parte del adjudicatario. No se computa pues el tiempo empleado por el director de los trabajos o la Administración para informar, establecer los criterios o acuerdos municipales y/o tramitar cada uno de los documentos señalados, debiendo estos desenvolverse de la forma más ágil posible. En todo caso las posibles demoras derivadas de los procesos de tramitación no serán óbice para el correcto desarrollo del Expediente Administrativo de contratación.

Aquella documentación que no se modifique en las diferentes entregas, se presentará una sola vez, no siendo necesaria su presentación en las siguientes fases.

Sevilla, 7 de julio de 2005  
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO



Empresa Pública de Puertos de Andalucía  
**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

Fdo.: Ramón M. Reigada Granda

VºBº  
EL DIRECTOR DE  
DIVISIÓN DE TRANSPORTE

CONFORME:

Fdo.: Ignacio Álvarez-Ossorio Ramos

EL CONSULTOR



Empresa Pública de Puertos de Andalucía  
**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

## **ANEXO 1. NORMAS DE PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS DE PLANES DE DESARROLLO**



Independientemente de los ejemplares que figuran en el Pliego de Prescripciones Técnicas para la redacción del documento y en otros anexos al contrato, se entregará la siguiente documentación:

a) Cada entrega de documento se acompañará con un CD que incluya la totalidad del contenido del documento en formato electrónico, donde:

- Los textos se presentarán en formato compatible con MS Word.
- La documentación gráfica se entregará en ficheros con formato DGN, DWG o DXF. Cada archivo informático se corresponderá con un plano, será autónomo y permitirá su trazado sin necesidad de otros.

b) Relación de nombres, direcciones y teléfonos de las personas con las que se haya contactado en las diferentes compañías suministradoras y otros organismos que estén relacionados con el Documento.

c) En general, toda la documentación suplementaria que haya servido para confeccionar el Documento.

Los documentos irán debidamente encuadernados en UNE A-4 salvo indicaciones de la Dirección de los Trabajos. Las tapas serán de tipo duro.

Cuando el documento se encuadernó en varios tomos, éstos se identificarán con una numeración romana correlativa indicando en la portada el contenido de cada uno de ellos. El grosor de cada tomo no superará los 7 cm y su sistema de encuadernado permitirá la lectura completa del texto y la visualización de los gráficos.

Dentro del documento se utilizarán separadores bien diferenciados con los títulos correspondientes figura de planeamiento o proyecto según su Pliego de Prescripciones Particulares. Asimismo se utilizarán tantos subseparadores como sean necesarios dentro de cada documento.

Cada tomo llevará al comienzo el índice general de todo el proyecto, en el que figurará el número del tomo en que está contenido cada epígrafe del citado índice. Además se definirán inmediatamente después de la hoja que corresponda a cada separador o subseparador los índices Especiales correspondientes.

La documentación gráfica deberá presentarse en formato UNE A-4, salvo indicaciones de la Dirección de los Trabajos, asimilándose los formatos mayores a éste mediante plegado. En cualquier caso deberá respetarse un espacio mínimo entre el grafiado y el borde izquierdo de 3 cm. Los planos se presentarán plegados con pestaña, en carpeta autónoma con índice de planos. Se evitará, en lo posible, encuadernarlos, coserlos o incluirlos en bolsas.

Los distintos tomos y carpetas del documento deberán presentarse en un único contenedor, con portada identificativa adhesiva en formato UNE A-4 en la cara de dimensión mayor y según la carátula de EPPA en uno de sus cantos.

Los formatos serán los normalizados entre los UNE A-4, A-3, A-2 y A-1; este último se utilizará para los planos de planta.