

22 de octubre de 1998, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Administración Andaluza, que estimaba el recurso ordinario contra la Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Trabajo e Industria en Cádiz, y acordó dejarla sin efecto, ordenando la formulación de resolución expresa o, en su caso, la expedición de certificación de acto presunto, con el efecto que legalmente sea procedente, se ha dictado sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla, con fecha 7 de julio de 2004, cuya parte dispositiva es el siguiente tenor literal:

«Fallamos: Que debemos desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Cortijo de Vides, S.A, contra la resolución mencionada en el primer fundamento, resolución que confirmamos por ser conforme a Derecho, sin hacer expresa imposición de costas».

En virtud de lo establecido en el artículo 3.º.5 de la Orden de 18 de mayo de 2004, de delegación de competencias y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Constitución y 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial y 104 y siguientes de la Ley 29/1999, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, he dispuesto el cumplimiento en sus propios términos de la expresada sentencia, así como su publicación en el BOJA.

Sevilla, 8 de marzo de 2005.- El Secretario General Técnico, Juan Francisco Sánchez García.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 16 de noviembre de 2004, de la Delegación Provincial de Cádiz, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente a la aceptación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativa al Plan de Sectorización «Carretera del Calvario-Hijuela de Rompecerones» de Jerez de la Frontera.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aceptación del Documento de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativa al Plan de Sectorización «Carretera del Calvario-Hijuela de Rompecerones» de Jerez de la Frontera y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace publico que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 16 de noviembre de 2004, ha acordado lo siguiente:

Vistos el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes al Documento de Cumplimiento del Plan de Sectorización «Carretera del Calvario-Hijuela de Rompecerones», tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, remitido con fecha 22 de octubre de 2003, y aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2003; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 5 de noviembre de 2004, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 154, de 31 de diciembre), en relación con el art. 13.2.a)

del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA 133, de 14 de julio), la Comisión, por unanimidad, acuerda:

Primero. Aceptar el documento correspondiente al Documento de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativa al Plan de Sectorización «Carretera del Calvario-Hijuela de Rompecerones» de Jerez de la Frontera, tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, por cuanto queda constatado el cumplimiento, con la documentación presentada, de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por esta Comisión Provincial en resolución de fecha 22 de marzo de 2004, mediante la que se acordó la aprobación definitiva del expediente.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

III. Normas urbanísticas.

El presente Plan de Sectorización distingue claramente dos zonas dentro de su delimitación: una zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos y una zona de Usos Terciarios. Así mismo el objeto de éste es distinto en ambas zonas.

En la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos el objetivo del Plan de Sectorización es el cambio de categoría de estos terrenos, de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado, proponiendo en esta zona por tanto una ordenación estructural.

En la zona de Usos Terciarios el objetivo del Plan de Sectorización es el cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado, proponiendo para ello en esta zona una ordenación estructural estableciendo un modelo conceptual de ordenación y posteriormente una ordenación pormenorizada que profundice en los requerimientos de funcionalidad de cada zona.

Por todo lo anterior se desarrollan a continuación las siguientes Normas Urbanísticas:

III.A. Normas urbanísticas. Ordenación Estructural.

III.B. Normas urbanísticas. Ordenación Pormenorizada.

II.A. Normas urbanísticas. Ordenación estructural. Normas urbanísticas generales.

TITULO PRELIMINAR

AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACION

Artículo 1. Objeto y contenido.

1. El presente Plan de Sectorización tiene por objeto el desarrollo del Plan General Municipal de Jerez de la Frontera para el área 7 de Suelo Urbanizable No Sectorizado, «Carretera del Calvario-Hijuela de Rompecerones».

2. Su ámbito territorial es el delimitado en plano «Topográfico de Estado Actual y Delimitación».

Artículo 2. Vigencia.

El Plan de Sectorización tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la legislación urbanística vigente.

Artículo 3. Documentación del Plan de Sectorización; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan de Sectorización integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, según la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan de Sectorización, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Sectorización en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Plano de Estructura General Urbana y Determinaciones Urbanísticas Estructurales, que expresa los sistemas que conforman la estructura básica y los usos globales del suelo y la edificación permitidos en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de Definición de Sistemas Generales, que expresa la delimitación de las distintas zonas en función de su vinculación a alguno de los usos globales dentro de los Sistemas Generales. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Esquemas de Infraestructuras en los que se define el trazado de las redes básicas de servicios de acometida a la zona, con los que se asegurará su integración en las redes generales de la ciudad. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para el futuro Plan Especial en la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos y los Proyectos de Urbanización, que deberán ajustar y dimensionar las redes de servicios, según sus respectivas competencias.

e) Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo del Plan de Sectorización, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones en lo relativo al desarrollo vinculan a la Administración y al concesionario legitimado para su ejecución.

f) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 74.f. del Reglamento de Planeamiento.

g) Las presentes Normas Urbanística constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan de Sectorización para todo lo que en ellas se regula.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

TITULO I

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 4. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

1. Al tratarse todo el ámbito de la actuación de un terreno cuya propiedad ha sido previamente adquirida por la Administración Municipal, las facultades y derechos de la Administración en el área se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

2. El ejercicio de los derechos atribuidos al concesionario se ajustará a las Condiciones establecidas en el Pliego Regulator del Concurso.

Artículo 5. Obligaciones y cargas del concesionario.

1. El concesionario de la actuación está obligado a:

a) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.

b) Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación, entre las redes señaladas en el número anterior y las generales del territorio.

c) Ejecución del equipamiento de ocio recreativo, las dotaciones complementarias para los servicios de los usuarios, así como la de las zonas ajardinadas públicas, todo conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico.

d) Solicitar la preceptiva licencia municipal para acometer las obras de edificación en el plazo de seis meses, contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo urbanístico.

e) Comenzar la ejecución de las obras de las instalaciones y edificaciones dentro de los doce meses siguientes a la obtención de la preceptiva licencia de obras.

f) Construir las instalaciones de conformidad con el proyecto definitivo que haya sido objeto del otorgamiento de licencia, en los plazos que determine esta última en concordancia con lo fijado en el planeamiento. En ningún caso se sobrepasarán los diez años desde la adjudicación de la concesión para su total culminación.

g) Pagar el canon de la concesión.

h) Mantener abierta al público las instalaciones durante el periodo de concesión, salvo los cierres de temporada, debiendo incorporarse las innovaciones tecnológicas a fin de adaptar las instalaciones a la demanda de la población.

TITULO II

CONSERVACION DE LA URBANIZACION DEL AREA

Artículo 6. La conservación de la urbanización y de las instalaciones.

El concesionario de la actuación urbanística está obligado a la conservación de las obras de infraestructuras propias de la actuación, así como al mantenimiento de las zonas verdes y demás equipamientos e instalaciones. El deber de conservación integrará la obligación de mantener en perfecto estado de funcionamiento, seguridad y entretenimiento todas las instalaciones ubicadas sobre los terrenos, durante el plazo de la concesión y de forma especial las zonas ajardinadas.

Artículo 7. Facultades del Concesionario respecto de la conservación.

El concesionario podrá realizar las obras de mantenimiento y mejora técnica que en cada momento sean precisas o vengan impuestas por normas de carácter general, debiendo obtener para ello las licencias administrativas y autorizaciones precisas.

Artículo 8. Comienzo de la responsabilidad de la Conservación.

El concesionario se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases total o parcialmente, de manera simultánea a la recepción provisional de las mismas por el Ayuntamiento, o en su defecto, transcurrido el plazo de cuatro meses prorrogables a seis a que hace referencia la LOUA 7/2002 (art. 153.5).

TITULO III

CLASES Y TIPOS DE USOS

Artículo 9. Uso Global y Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan de Sectorización asigna en su ordenación estructural con carácter dominante o mayoritario a una zona, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el Plan Especial en la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos, y directamente en la zona de Usos Terciarios mediante la ordenación pormenorizada que en esta zona plantea el mismo Plan de Sectorización. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquéllos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan de Sectorización, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan Especial en la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos, y la ordenación pormenorizada que en la zona de Usos Terciarios plantea el mismo Plan de Sectorización, asigna a una Zona de Ordenanza. El uso pormenorizado puede ser:

- a) Por su producción económica: productivos y no productivos o consuntivos.
- b) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos (admisibles o limitados) y prohibidos (incompatibles o ilegales).

Los usos admisibles son los que el Plan designe como:

- Exclusivos, son los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada.
- Excluyentes, aquéllos que de existir ya o implantarse «ex novo» en una zona hacen incompatibles con ellos a los demás que se localicen en su entorno.
- Alternativos, aquellos usos que pueden ser intercambiables en una misma localización o edificio pero con carácter excluyente y sin poder coexistir simultáneamente.

Los usos limitados son los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos y designe como:

- Compatibles, aquéllos que bajo determinadas condiciones pueden simultanearse y coexistir.
- Condicionales, aquéllos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno (peligrosas, aeropuertos, militares, etc).
- Condicionados, aquéllos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de secundario o auxiliar.

Son usos prohibidos aquéllos cuya implantación no está permitida expresamente por el planeamiento, podrán ser:

- Incompatibles, aquéllos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir.
- Ilegales, aquéllos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.

a) Por su grado de salubridad; inocuos y perjudiciales o contaminantes (molestos, insalubres o peligrosos).

b) Por su temporalidad: permanentes, temporales y provisionales.

c) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados (individuales y colectivos).

f) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados (individuales o mancomunados).

Artículo 10. Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en los capítulos siguientes.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en estas Normas se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

TITULO IV

NORMAS FINALES

Artículo 11. Vigencia.

El presente Plan de Sectorización entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de las presentes normas, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Artículo 12. Efectos.

1. El presente Plan de Sectorización es público, ejecutivo y obligatorio.

2. Su aprobación lleva implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los fines de expropiación o imposición de servidumbres de los terrenos y edificios correspondientes, incluso los exteriores a su ámbito que previstos en el mismo sean necesarios para la conexión y ampliación a los sistemas generales de infraestructuras.

Artículo 13. Régimen de fuera de ordenación.

En el ámbito del presente Plan de Sectorización se aplicará directamente el régimen de fuera de ordenación establecido en las Normas urbanísticas del vigente Plan General.

Artículo 14. Cálculo del Aprovechamiento Medio.

Para el Cálculo del Aprovechamiento Medio del ámbito de actuación del Plan de Sectorización del área 7 del PGM se considera que el área de reparto y equidistribución es única y coincidente con el ámbito del área 7.

La superficie total es de 1.012.654 m², el Aprovechamiento Ponderado rotal es de 113.901 UAs, siendo el Aprovechamiento Medio del área de Reparto de 0,112 UAs/m².

	Edif.	Coef.	Ap.
Comercial-Ocio	68.000 m ²	1,35	91.800 UA
Hotelero	4.000 m ²	1,62	6.480 UA
Servicios	7.714 m ² (*)	2,025	15.621 UA
TOTAL			113.901 UA

Superficie total: 184.112 m²
 + 828.542 m²

 1.012.654 m²

Ap. Medio: 113.901 U.A.
 ----- = 0,112
 1.012.654 m²

(*) De acuerdo con el art. 123.9 de las Normas del Plan General Municipal de Ordenación: «A los efectos del ajuste de aprovechamientos urbanísticos, será de aplicación el coeficiente D4 para los supuestos de usos en los que la edificación es accesoria respecto del suelo soporte de la actividad, considerándose para el cálculo de aprovechamiento que cada m² de suelo afecto a la actividad es 1 m² construido.

Artículo 15. Actuaciones en relación con las Vías Pecuarias.

Las Zonas de Reserva sujetas al resultado del futuro deslinde de la Vía Pecuaria, son zonas especialmente protegidas tal y como establece el Reglamento de Vías Pecuarias. Cuando este deslinde se produzca los terrenos a los que no se les asigne la condición de Vía Pecuaria, pasarán a incorporarse al Sistema General de Espacios Libres, tal y como se especifica en la Modificación XIII del PGM de Jerez.

NORMAS URBANÍSTICAS ZONA SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

TITULO V

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN EN LA ZONA DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

Artículo 16. Desarrollo.

1. El desarrollo del presente Plan de Sectorización en la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos se realizará mediante la formulación de un único Plan Especial, cuyo ámbito será el determinado en el Plano «Topográfico de Estado Actual y Delimitación».

2. El Plan Especial desarrollará de forma integral el ámbito territorial correspondiente a la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos, señalando su ordenación detallada. Deberá atenerse a lo establecido por el presente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los proyectos de urbanización que procedan.

3. El Plan Especial se ajustará en su desarrollo a las determinaciones contenidas en la memoria de ordenación. La ordenación establecida en el Plano de Estructura Urbana y Determinaciones Urbanísticas Estructurales tiene carácter vinculante, sin perjuicio del necesario desarrollo pormenorizado de la Ordenación propia del Plan Especial.

4. El Plan Especial habrá de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 14), en los artículos 76 y 77 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada una de las zonas que contendrán los documentos previstos en dichos artículos del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

5. En desarrollo del Plan Especial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 15) y específicamente para:

d) Establecer en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan Especial, la ordenación de los volúmenes y el trazado local del viario secundario.

e) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dicho instrumento de planeamiento.

Artículo 17. Gestión.

1. El Plan de Sectorización en la Zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos se gestionará mediante una única unidad de ejecución que coincide con la integridad de su ámbito.

2. La ejecución se realizará por el Ayuntamiento de Jerez a través de la empresa concesionaria seleccionada mediante concurso público para la adjudicación de la utilización y explotación de los terrenos.

3. El Sistema de Actuación será el de Expropiación.

Artículo 18. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en la Ley 7/2002 (art. 98 LOUA).

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establezcan en el Plan Especial.

TITULO VI

NORMAS BÁSICAS DE USOS EN LA ZONA DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

CAPITULO 1.º

Sistema general de espacios libres.

Artículo 19. Espacios Libres-Zonas Verdes (E4.GX).

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones paisajísticas del área. En razón de su destino, se caracterizan por su posición, sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Se corresponde con el uso E4. Grupo X de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los usos admisibles y pormenorizados de esta zona son:

- Zonas verdes y jardines, y en general los espacios libres no edificables tales como estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, y exposiciones al aire libre. Podrán instalarse Kioscos y aseos, siempre que su edificabilidad no sea superior a lo establecido en el artículo 229.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General. De igual forma podrán instalarse en estos espacios verbenas, exhibiciones o atracciones con carácter no permanente.

Artículo 20. Zona de Reserva sujeta al futuro deslinde de la vía pecuaria.

Tal y como ocurre con el uso espacios libres, esta zona de reserva también comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones paisajísticas del área. En razón de su destino, se caracterizan por su posición, sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula edificación.

Los terrenos a los que no se les asigne la condición de Vía Pecuaria tras el deslinde, pasarán a incorporarse al Sistema General de Espacios Libres, tal y como se indicaba en la Modificación XIII del PGM de Jerez.

Se corresponde con el uso E4. Grupo X de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los usos admisibles y pormenorizados de esta zona son:

- Los únicos usos admisibles son los de zonas verdes y jardines, prohibiéndose cualquier edificación hasta que no se realice el deslinde de la vía pecuaria.

Artículo 21. Parque Temático (E4.GXI).

En los terrenos calificados de Parque Temático el uso dominante será el uso de parque de atracciones que se integra en uso E4. Grupo XI (Recreativo), de las Normas Urbanísticas del Plan General.

La zona de Parque Temático tendrá una edificabilidad similar a la establecida por el Plan General para el Sistema General de Espacios Libres, conforme al art. 229-6 del PGMO.

Los usos admisibles, además del característico que será el de «Parque de Atracciones», serán los siguientes:

a) Estacionamiento de vehículos en superficie con las regulaciones que se recogen en la sección 8, grupo B2 VIII, Categoría 3.ª del artículo 209 del PGMO.

b) Oficinas de control y gestión del complejo, talleres de mantenimiento, servicios para empleados y aparcamientos de los mismos, viveros de jardinería para mantenimiento y todas aquellas actividades no lucrativas «per sé» que sean precisas para una correcta gestión del complejo.

c) Los recogidos en el Apdo. E4, Grupo X del Plan General.

CAPITULO 2.º

Sistema general de equipamientos

Artículo 22. Equipamiento Deportivo (E5. GXII).

En el uso de equipamiento deportivo se engloban los siguientes usos pormenorizados:

a) Circuitos de competiciones motorizadas e instalaciones auxiliares: Torre de Control, boxes, talleres, salas de invitados y prensa, tribunas y gradas, centro médico de asistencia, centro de alto rendimiento, etc.

b) Pistas deportivas y vestuarios.

c) Como uso complementario deben admitirse los de oficinas de control y gestión, talleres de mantenimiento, servicios para empleados y aparcamientos de los mismos, podrán instalarse también Kioscos y aseos.

CAPITULO 3.º

Uso de viario e infraestructuras urbanas básicas

Artículo 23. Definición y Usos Pormenorizados.

El Uso de Viario e Infraestructuras urbanas Básicas comprende las infraestructuras destinadas a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Sistema General Viario: que desarrolla la conexión Oeste de la futura variante Oeste con el área 7.

b) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos (privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También

comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red.

c) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

TITULO VII

CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE LA INFRAESTRUCTURA BASICA

CAPITULO 1.º

Disposiciones preliminares

Artículo 24. Condiciones de los Sistemas de la Estructura Básica del Plan de Sectorización en la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento.

Las condiciones de los Sistemas de Estructura Básica del Plan de Sectorización en la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento, junto con las generales que se establecen en el Título Tercero, regulan el desarrollo que de los mismos deberá realizar el planeamiento especial.

Artículo 25. Sistemas.

El presente Plan de Sectorización en la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento, en función de los objetivos que persigue, y dado que desarrolla un área calificada como Sistema General por el PGMO considera a todas sus subzonas como componentes básicos de la estructura urbanística.

CAPITULO 2.º

Condiciones para el desarrollo del sistema de viales e infraestructuras urbanas básicas

Artículo 26. Definición.

Dentro del Sistema de Viales e Infraestructuras urbanas básicas se distinguen: Una zona de Sistema General Viario que desarrolla la conexión Oeste de la futura variante Oeste con el área 7. Los Viales de Conexión que son el conjunto de tramos de la red viaria propuesta para el área ordenada por el Plan de Sectorización, que garantizan las relaciones de aquélla con los elementos que conforman la estructura general de la ciudad de Jerez, así como la accesibilidad a las distintas zonas de ordenación fijadas. Y la infraestructura básica que desarrolla al almacenamiento y distribución de Energía Eléctrica en la zona (Subestación Eléctrica).

Artículo 27. Desarrollo del Sistema de Viales e Infraestructuras Básicas:

1. El Plan Especial que se formule en desarrollo del presente Plan de Sectorización en la Zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos deberá respetar las características y parámetros básicos de trazado y sección de los Viales de Conexión determinados en éste.

2. El Plan Especial completará y pormenorizará el sistema viario con los elementos necesarios para garantizar el acceso a las distintas zonas en condiciones adecuadas, en coherencia con el Sistema de Viales, pudiendo por ello reajustar la posición de las rotondas de enlace propuestas o añadir alguna otra si fuera necesario.

3. El desarrollo del Sistema General Viario está supeditado a la ejecución de la variante de la N. IV, a la cual da acceso.

4. La ejecución del viario estructurante interior, que delimita en gran medida la zona de Usos Terciarios de la zona de

Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos se realizará para el desarrollo urbanístico de cualquiera de las dos zonas, garantizando los accesos y el funcionamiento lógico de éstas.

5. El desarrollo de la infraestructura Básica que se corresponde con la Subestación Eléctrica se realizará según las necesidades de la zona a la que da servicio.

Artículo 28. Condiciones de Uso.

El uso global determinado será el de Viario e Infraestructuras Urbanas Básicas.

CAPITULO 3.º

Condiciones para el desarrollo del sistema general de espacios libres

Artículo 29. Definición.

Se denomina Sistema General de Espacios Libres Públicos al conjunto de espacios de dominio y uso público, básicamente libres de edificación, que junto con el Sistema de Viales Principales conforman la estructura urbanística básica diseñada por el presente Plan de Sectorización en esta zona.

Artículo 30. Desarrollo del Sistema de Espacios Libres.

1. El Plan Especial que se formule en desarrollo del presente Plan de Sectorización en esta zona deberá respetar la posición y superficie del conjunto de espacios determinados en éste.

2. El Plan Especial completará y pormenorizará la red de espacios libres con la necesaria ordenación interior de cada una de las zonas que se han incluido en este sistema:

- Espacio libre Público.
- Zona de Reserva.
- Parque Temático.

Artículo 31. Superficies mínimas.

Las superficies mínimas que el Plan Especial deberá destinar al Sistema General de Espacios Libres son las siguientes:

- a) Espacios Libres Públicos: 285.882 m² (34,50% de la superficie total de la actuación).
- c) Zona de Reserva sujeta al futuro deslinde de la Vía Pecuaria: 44.168 m² (5,33% de la superficie total de la actuación).
- b) Parque Temático: 313.154 m² (37,80% de la superficie total) de la actuación.

Artículo 32. Condiciones de Uso.

1. El uso global será el de Sistema General de Espacios Libres en sus dos subcategorías: Espacios Libre y Zonas Verdes y Parque Temático.

2. Los usos pormenorizados de cada subcategoría serán los que aparecen y se regulan en los artículos 14, 15 y 16 de las presentes Normas.

Artículo 33. Condiciones de Edificabilidad.

1. A la Sub-Zona de Espacios Libres Públicos no se le asigna edificabilidad, en consonancia con lo regulado en el PGM, en cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer en dicha subzona cumplirán lo marcado en el artículo 229.7 del PGM.

2. A la Sub-zona de Reserva sujeta al futuro deslinde de la Vía Pecuaria tampoco se le asigna edificabilidad así como no se permiten edificaciones complementarias y auxiliares hasta que no se lleve a cabo dicho deslinde.

3. A la Sub-zona de Parque Temático se le asigna una edificabilidad de 0,06 m²/m², en coherencia con lo estableci-

do en el artículo 229.7 del PGM, al tratarse de un área perteneciente al Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 34. Condiciones de Ordenación.

1. El Plan Especial, de acuerdo con lo que se establece en el Plan General, regulará esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones que se hubieran de instalar en ella, no permitiendo en ningún caso el adosamiento de las mismas a los linderos laterales.

2. El número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de B+1. El Plan Especial podrá establecer alturas máximas mayores de hitos o elementos singulares cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos.

CAPITULO 4.º

Condiciones para el desarrollo del sistema general de equipamientos

Artículo 35. Definición.

Se denomina Sistema de Dotaciones y Servicios Públicos al conjunto de espacios destinados a proveer a los usuarios de los equipamientos y servicios necesarios para la vida en comunidad.

Artículo 36. Desarrollo del Sistema General de Equipamientos.

1. El Plan Especial que se formule en desarrollo del presente Plan de Sectorización deberá respetar la posición y superficie de las zonas pertenecientes al Sistema General de Equipamientos determinadas en éste.

2. El Plan Especial completará y pormenorizará este Sistema con las superficies y conexiones necesarias, en coherencia con los espacios definidos.

Artículo 37. Superficies mínimas.

Las superficies mínimas del Sistema General de Equipamientos son las siguientes:

Equipamiento deportivo: 81.860 (9,88% de la superficie total) de la actuación.

Artículo 38. Condiciones de Uso.

1. El uso global determinado será el de Sistema General de Equipamientos.

2. Los usos pormenorizados serán los que aparecen y se regulan en el artículo 17 de las presentes Normas.

Artículo 39. Condiciones de edificabilidad.

A la sub-zona de Equipamiento Deportivo se le asigna una edificabilidad de 0,15 m²/m² sobre su superficie neta.

Artículo 40. Condiciones de ordenación.

1. El Plan Especial regulará esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones en las parcelas, permitiendo excepcionalmente el adosamiento de las mismas a los linderos laterales.

2. De forma general, el número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de B+3. El Plan Especial podrá establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos, así mismo, se podrán establecer alturas mayores para hitos y elementos emblemáticos que así lo requirieran.

3. El Plan Especial deberá señalar las zonas de movimiento de los futuros volúmenes edificatorios, definiendo con ello las áreas libres de edificación.

NORMAS URBANISTICAS ZONA DE USOS TERCIARIOS

TITULO VIII

DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN DE SECTORIZACION EN LA ZONA DE USOS TERCIARIOS

Artículo 41. Desarrollo.

1. El desarrollo de la ordenación estructural del presente Plan de Sectorización en la zona de Usos Terciarios se realiza mediante la ordenación pormenorizada que el mismo documento propone y cuyo ámbito será el determinado en el Plano «Topográfico de Estado Actual y Delimitación».

2. En esta Ordenación Pormenorizada el Plan de Sectorización desarrollará de forma integral el ámbito territorial correspondiente a la zona de Usos terciarios, señalando su ordenación detallada. Esta ordenación obviamente se atiene a lo establecido por el presente Plan de Sectorización en su Ordenación Estructural, de modo que sea posible su ejecución mediante los proyectos de urbanización que procedan.

3. El Plan de Sectorización en su Ordenación Pormenorizada se ajustará en su desarrollo a las determinaciones contenidas en la memoria de ordenación referidas a la ordenación estructural. La ordenación establecida en el Plano de Estructura Urbana y Determinaciones Urbanísticas Estructurales tiene carácter vinculante, sin perjuicio del necesario desarrollo detallado del propio Plan de Sectorización en su Ordenación Pormenorizada.

Artículo 42. Gestión.

1. El Plan de Sectorización en la Zona de Usos Terciarios se gestionará mediante una única unidad de ejecución que coincide con la integridad de su ámbito.

2. La ejecución se realizará por el Ayuntamiento de Jerez a través de la empresa concesionaria seleccionada mediante concurso público para la adjudicación de la utilización y explotación de los terrenos.

3. El Sistema de Actuación será el de Expropiación.

Artículo 43. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en la Ley 7/2002 de Andalucía (art. 98 LOUA).

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establezcan en la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización.

TITULO IX

NORMAS BASICAS DE USOS EN LA ZONA DE USOS TERCIARIOS

CAPITULO 1.º

Espacios libres públicos

Artículo 44. Espacios Libres-Zonas Verdes (E4.GX).

Dando cumplimiento a los requerimientos exigidos en la Modificación núm. XIII del PGMO y a lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, en esta zona está incluido el 10% de reserva para sistemas locales de Espacios Libres así como otro 10% de aportación al Sistema General de Espacios Libres, no diferenciándose las dos calificaciones en el diseño de la zona.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones paisajísticas del área. En razón

de su destino, se caracterizan por su posición, sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Se corresponde con el uso E4. Grupo X de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los usos admisibles y pormenorizados de esta zona son:

- Zonas verdes y jardines, y en general los espacios libres no edificables tales como estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, y exposiciones al aire libre. Podrán instalarse Kioscos y aseos, siempre que su edificabilidad no sea superior a lo establecido en el artículo 229.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General. De igual forma podrán instalarse en estos espacios verbenas, exhibiciones o atracciones con carácter no permanente.

CAPITULO 2.º

Subzona de usos terciarios

Artículo 45. Usos Terciarios.

Los usos dominantes admisibles y pormenorizados de esta zona son los siguientes:

- Comercial (D2): Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios privados comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, de la agrupación 52 de la CNAE; tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2); textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43); farmacias, perfumería y droguería (52.3); equipamiento de hogar (52.44); automóviles y accesorios (50.1); otros comercios al por menor y en grandes almacenes (52.121); exceptuando la venta de carburante en gasolineras (50.5), los restaurantes y cafés, las reparaciones y otros usos incorporados a otros grupos específicos condicionantes.

- Equipamiento de Ocio (E4.GXI): comprende los espacios para ocio y esparcimientos, tales como cines, auditorios, salas de concierto, salas de juegos recreativos, casinos, ferias comerciales y de mercado, verbenas fijas, incluso los bares, restaurantes y templetos de música.

- Equipamiento cultural (E2.GVI): Museos, Salas de Convenciones, Salas de Proyecciones Audiovisuales, Auditorium.

- Hotelero. (D1.GII): Comprende aquellos establecimientos hoteleros cuya actividad exclusiva o principal consiste en el alojamiento temporal o limitado de personas (55), conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, en hoteles, moteles, residencias, internados, pensiones, hostales, hotel-residencia (55.12), o los mismos con restaurante (55.11), apartamentos amueblados para turistas o en otros alojamientos (55.23), como colegios mayores, residencias de estudiantes, militares y trabajadores (55.234), junto con los servicios de comedor respectivos y anexos (55.5), no incluyéndose los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.

- Estacionamiento de vehículos en superficie, con las regulaciones que aparecen en la Sección 8, Grupo B.2.VIII, Categoría 3.º según art. 209 del PGMO.

- Zonas Verdes y Jardines. Kioscos, aseos, instalaciones de mantenimiento. (Según lo establecido en art. 227, Apdo. E4), Grupo X del PGMO).

Artículo 46. Servicios de interés público y social.

Responderán en su superficie y uso a lo exigido en el Reglamento de Planeamiento respecto a los suelos de reserva para dotaciones, sus respectivos usos estarán regulados por las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General.

Usos admisibles y pormenorizados de esta zona:

- Parque deportivo: Los propuestos en el art. 227 (E5.GXII) del PGMO. Comprende las instalaciones deportivas en espacio y suelo exclusivo en general, como gimnasios, piscinas, estadios, hípica, polo, atletismo, tenis, fútbol, autódromos, aeródromos, hipódromos etc.

- Equipamiento Comercial (D.2): Los propuestos en el art. 221 del PGMO. Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, de la agrupación 52 de la CNAE; tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2); textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43); farmacias, perfumería y droguería (52.3); equipamiento de hogar (52.44); automóviles y accesorios (50.1); otros comercios al por menor y en grandes almacenes (52.121); exceptuando la venta de carburante en gasolineras (50.5), los restaurantes y cafés, las reparaciones y otros usos incorporados a otros grupos específicos condicionantes.

- Equipamiento Social: Instalaciones destinadas a usos sociales, administrativos y asistenciales.

CAPITULO 3.º

Uso de viario e infraestructuras urbanas básicas

Artículo 47. Definición y Usos Pormenorizados.

El Uso de Viario e Infraestructuras urbanas Básicas comprende las infraestructuras destinadas a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Zona de Servicios: en la que los usos admisibles y pormenorizados son los establecidos en el art. 212 del PGMO (grupo B.2.IX)

b) Viario: (grupo F1 del PGMO) es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos (privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red.

c) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

TITULO X

CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE LA INFRAESTRUCTURA BASICA

CAPITULO 1.º

Disposiciones preliminares

Artículo 48. Condiciones de los Sistemas de la Estructura Básica del Plan de Sectorización en la Zona de Usos Terciarios.

Las condiciones de los Sistemas de Estructura Básica del Plan de Sectorización en la zona de Usos Terciarios, junto con

las generales que se establecen en el Título Tercero, regulan el desarrollo que de los mismos se realizan en la ordenación pormenorizada que plantea este mismo Plan de Sectorización para esta zona.

CAPITULO 2.º

Condiciones para el desarrollo del sistema de viales de conexión y zona de servicios

Artículo 49. Definición.

Se denomina Sistema de Viales de Conexión al conjunto de tramos de la red viaria propuesta para el área ordenada por el Plan de Sectorización, que garantizan las relaciones de aquélla con los elementos que conforman la estructura general de la ciudad de Jerez, así como la accesibilidad a las distintas zonas de ordenación fijadas.

Artículo 50. Desarrollo del Sistema de Viales de Conexión.

1. La Ordenación Pormenorizada que desarrolla la Ordenación Estructural del presente Plan de Sectorización en la Zona de Usos Terciarios deberá respetar las características y parámetros básicos de trazado y sección de los Viales de Conexión determinados en éste.

2. La ordenación pormenorizada que se plantea desde este mismo Plan de Sectorización para la zona de Usos Terciarios completa y detalla el sistema viario con los elementos necesarios para garantizar el acceso a las distintas zonas en condiciones adecuadas, en coherencia con el Sistema de Viales, pudiendo por ello reajustar la posición de las rotondas de enlace propuestas o añadir alguna otra si fuera necesario.

3. La ejecución del viario estructurante interior, que delimita en gran medida la zona de usos terciarios de la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos se realizará para el desarrollo urbanístico de cualquiera de las dos zonas, garantizando los accesos y el funcionamiento lógico de éstas.

Artículo 51. Condiciones de Uso.

El uso global determinado será el de Viario e Infraestructuras Urbanas Básicas. Así como el de Zona de Servicios según lo estipulado en el Grupo B.2.IX del PGMO en la zona destinada a ello.

CAPITULO 3.º

Condiciones para el desarrollo de la zona de espacios libres públicos

Artículo 52. Definición.

Se refiere este capítulo a la zona cuyo uso predominante es el definido en el art. 47 de las presentes ordenanzas.

Artículo 53. Desarrollo de la zona de Espacios Libres Públicos.

1. La Ordenación Pormenorizada que se formula en este mismo Plan de Sectorización en desarrollo de la ordenación estructural del mismo, deberá respetar la posición y superficie del conjunto de espacios determinados en éste.

2. La Ordenación Pormenorizada que se formula en este mismo Plan de Sectorización en desarrollo de la ordenación estructural del mismo y dando cumplimiento a los requerimientos exigidos en la Modificación núm. XIII del PGMO y a lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, mantendrá la no diferenciación de las dos calificaciones en el diseño de la zona en la que se incluye el 10% de reserva para sistemas locales de Espacios Libres así como otro 10% de aportación al Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 54. Superficies mínimas.

Las superficies mínimas que deberá destinar la Ordenación Pormenorizada formulada en este mismo Plan de Secto-

rización, en desarrollo de la ordenación estructural del mismo, como Espacios Libres Públicos sin distinción entre las dos calificaciones de sistema local y Sistema General de Espacios Libres, son 42.340 m².

Artículo 55. Condiciones de Uso.

Los usos pormenorizados serán los que aparecen y se regulan en el artículo 44 de las presentes Normas.

Artículo 56. Condiciones de Edificabilidad.

A la Sub-Zona de Espacios Libres Públicos no se le asigna edificabilidad, en consonancia con lo regulado en el PGMO, en cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer en dicha sub-zona cumplirán lo marcado en el artículo 229.7 del PGMO.

CAPITULO 4.º

Condiciones para el desarrollo de la subzona de usos terciarios

Artículo 57. Definición.

Se refiere este capítulo a la zona cuyo uso predominante es el definido en el art. 45 de las presentes ordenanzas.

Artículo 58. Desarrollo de la subzona de Usos Terciarios.

1. La Ordenación Pormenorizada que se formula en este mismo Plan de Sectorización en desarrollo de la ordenación estructural del mismo respeta la posición y superficie de la zona perteneciente a la subzona de Usos Terciarios.

2. Esta Ordenación Pormenorizada completa y detalla esta subzona con las superficies y conexiones necesarias, en coherencia con los espacios definidos.

Artículo 59. Superficies de la subzona de Usos Terciarios.

La superficie que se destina para el desarrollo de usos terciarios es de 103.963 m².

Artículo 60. Condiciones de Uso.

1. El uso global determinado será el de Usos Terciarios.

2. Los usos pormenorizados serán los que aparecen y se regulan en el artículo 45 de las presentes Normas.

3. La Ordenación Pormenorizada de este mismo Plan de Sectorización podrá establecer de forma justificada las compatibilidades de uso distintos de los dominantes en la Subzona calificada de Usos Terciarios, preservando en todo caso la dominancia de los usos propios y característicos de esta subzona. En ningún caso se admitirá como compatible el uso de equipamiento comercial de hipermercado alimentario.

Artículo 61. Condiciones de edificabilidad.

A la subzona de Usos Terciarios, se le asigna un coeficiente de edificabilidad de 0,6926 m²/ m².

Artículo 62. Condiciones de ordenación.

1. La Ordenación Pormenorizada de este mismo Plan de Sectorización regulará esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones en la parcela.

2. De forma general, el número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de B+3. La Ordenación Pormenorizada de este mismo Plan de Sectorización podrá establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos, así mismo, se podrán establecer alturas mayores para hitos y elementos emblemáticos que así lo requirieran.

3. La Ordenación Pormenorizada de este mismo Plan de Sectorización deberá señalar las zonas de movimiento de los futuros volúmenes edificatorios, definiendo con ello las áreas libres de edificación.

CAPITULO 5.º

Condiciones para el desarrollo de la zona de servicios de interés público y social

Artículo 63. Definición.

Se refiere este capítulo a la zona cuyo uso predominante es el definido en el art. 47 de las presentes ordenanzas.

Artículo 64. Desarrollo de la zona de Servicios de Interés Público y Social.

1. La Ordenación Pormenorizada que se formula en este mismo Plan de Sectorización en desarrollo de la ordenación estructural del mismo respeta la posición y superficie de la zona destinada a Servicios de Interés Público y Social.

2. Esta Ordenación Pormenorizada completa y detalla esta subzona con las superficies y conexiones necesarias, en coherencia con los espacios definidos, debiendo distinguir entre Parque Deportivo, Equipamiento Comercial y Equipamiento Social tal y como contempla el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 65. Superficies mínimas.

La superficie que se destina para el desarrollo de la zona de Servicios de Interés Público y Social es de 11.484 m², dando por tanto cumplimiento a la exigencia mínima del Reglamento de Planeamiento, que estima en el 4% (7.365 m²) de la superficie de toda la zona de Usos Terciarios la que se debe destinar a S.I.P.S.

Artículo 66. Condiciones de Uso.

Los usos globales y pormenorizados vienen definidos en el art. 47 de las presentes Normas.

Artículo 67. Condiciones de edificabilidad.

La máxima edificabilidad que se marca para esta zona será la establecida en las ordenanzas del PGMO para suelos de equipamiento público.

Artículo 68. Condiciones de ordenación.

1. La Ordenación Pormenorizada que se formula en este mismo Plan de Sectorización en desarrollo de la ordenación estructural del mismo regulará esta zona garantizando la condición aislada de las edificaciones en las parcelas, permitiendo excepcionalmente el adosamiento de las mismas a los linderos laterales.

2. De forma general, el número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de B+3 y 27 m de altura. Dicha Ordenación Pormenorizada podrá establecer alturas máximas menores cuando lo considere necesario para garantizar los objetivos de ordenación propuestos, asimismo, se podrán establecer alturas mayores para hitos y elementos emblemáticos que así lo requirieran.

3. La Ordenación Pormenorizada que se formula en este mismo Plan de Sectorización en desarrollo de la ordenación estructural del mismo especificará las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas de la zona distinguiendo entre Parque Deportivo, Equipamiento Comercial y Equipamiento Social tal y como contempla el Reglamento de Planeamiento.

III.B Normas urbanísticas. Ordenación pormenorizada.

TITULO I

AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACION

CAPITULO PRIMERO

Generalidades

Artículo 1. Objeto y ámbito de Aplicación.

1. El presente Plan de Sectorización en su Ordenación Pormenorizada tiene la condición de desarrollar la Ordena-

ción Estructural que el Plan de Sectorización del área 7 del Suelo Urbanizable No Sectorizado, «Carretera del Calvario-Hijuela de Rompecerones» del Plan General de Jerez, propone en la Zona de Usos Terciarios.

2. Su ámbito territorial es el delimitado en plano «Topográfico de Estado Actual y Delimitación» como zona de Usos Terciarios, coincidente con la delimitación propuesta en la Ordenación Estructural de esta zona.

Artículo 2. Vigencia.

El presente Plan de Sectorización en su desarrollo Pormenorizado de la Zona de Usos Terciarios tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la legislación urbanística vigente.

Artículo 3. Efectos.

El presente Plan de Sectorización es público, ejecutivo y obligatorio.

Artículo 4. Documentación del Plan de Sectorización; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan de Sectorización integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, según la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización en la zona de Usos Terciarios, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria describe el estado actual de los terrenos, explica la ordenación propuesta, establece la zonificación o distribución de usos pormenorizados en el ámbito y justifica la adecuación de estos extremos a las determinaciones contenidas en el Plan General, la ordenación estructural del Plan de Sectorización en la zona que se desarrolla y las disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación. En el caso de que existiese contradicción entre su contenido y los planos de Ordenación y/o Ordenanzas, prevalecerán las determinaciones contenidas en estos últimos documentos.

b) Los Planos de Información y la Memoria Informativa recogen la situación fáctica del territorio, tanto en sus aspectos morfológicos como de las infraestructuras y edificaciones que sobre él se asientan. Su valor no es normativo.

c) El Plano de Estructura urbana y determinaciones urbanísticas pormenorizadas contiene y expresa gráficamente las determinaciones de la Ordenación que se establecen y, en los casos de contradicción, sus determinaciones prevalecerán sobre los documentos restantes, junto con las Ordenanzas. Si existiesen contradicciones entre planos de distinta escala, se seguirá lo que indique el de mayor escala. Si fuesen contradictorios entre mediciones sobre planos y la realidad, prevalecerán estas últimas. Si se diesen entre superficies fijas y porcentajes, prevalecerán estos últimos, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento de rango superior.

d) Las Normas Urbanísticas fijan las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de orden urbanístico y/o edificatorio que hayan de realizarse en el ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización en la zona de Usos Terciarios. Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

e) El plano de definición de volúmenes por planta no es normativo, su inclusión es meramente aclaratoria dada la complejidad de la topografía del terreno en la zona.

f) El Plan de Etapas desarrolla los aspectos relativos a la ejecución del Plan, teniendo su reflejo gráfico en los Planos de Ordenación. Su contenido es vinculante según lo legalmente establecido.

g) El Estudio Económico-Financiero recoge los costos que suponen la ejecución del Plan, siendo sus determinaciones, no numéricas, de obligado cumplimiento.

h) En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación de los usos y al mayor beneficio social.) Las determinaciones del Plan de Sectorización en su desarrollo Pormenorizado de la Zona de Usos Terciarios se interpretarán dentro de un contexto que considera fundamental el espíritu y finalidad del PGM y de la Ordenación Estructural de este Plan de Sectorización que desarrolla.

Artículo 5. Modificación.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 154.4 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá como modificación la alteración de las determinaciones contenidas en el presente Documento, que no supongan revisión.

2. La modificación seguirá idéntico trámite que el de la formulación del Plan y siempre con las limitaciones que se contienen en el art. 161 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 6. Revisión.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá por revisión la introducción de alteraciones sustanciales en la Ordenación aprobada. La ordenación a la que se hace referencia en estas Normas es a la Ordenación Pormenorizada, cuya Revisión dado el caso se realizará mediante Plan Parcial.

CAPITULO SEGUNDO

Terminología de conceptos

Artículo 7. Alcance de la Terminología.

La terminología de conceptos contenida en este capítulo es de obligatoria utilización, tanto en el desarrollo de la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización como en los Proyectos de Edificación. Será de aplicación, para lo no dispuesto en estas Ordenanzas, la terminología de conceptos establecida en el Título I del Libro IV del PGM.

Artículo 8. Interpretación.

En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos contenida en las presentes Normas, resolverá la Gerencia Municipal de Urbanismo a través de su órgano correspondiente.

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

Artículo 9. Terminología de Conceptos.

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

- Superficie edificable: coincide con lo que se denomina superficie máxima construible, y será la que defina el Plan para cada zona, calculándose como el sumatorio de las superficies construidas de cada planta permitida por el plan en cada parcela; las plantas bajo rasante con uso de garaje no computarán a estos efectos.

- Superficie ocupada: Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluyendo soportales. Los patios interiores privados susceptibles de ser cubiertos con elementos ligeros (monteras, lonas, etc) y no pisables, no se computarán como superficie ocupada en planta baja.

- Alineaciones: Son las líneas que el Plan Especial fija, siendo éstas:

Alineación de eje de vial: es la línea teórica que define el eje de una vía pública, sea de circulación rodada o peatonal.

Alineación exterior o de calle: señala el límite entre la parcela edificable y los espacios exteriores a la misma tales como vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio públicos.

Alineación interior de parcela: señala el límite de la propiedad susceptible de edificarse y el espacio libre interior de parcela.

- Retranqueo: Se define como la anchura de la faja o distancia mínima existente entre el punto más desfavorable de la fachada de la edificación y cualquier punto de una alineación oficial o límite de parcela. Se mide ortogonalmente a los linderos.

- Rasante Oficial: Son los perfiles de las vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio público definidos por el presente Plan Especial, que sirven como nivel oficial a efectos de medición de altura.

- Altura: Se establecen dos unidades, altura máxima y número de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos correlativos.

Altura de la edificación, es la distancia existente entre las rasantes en el punto medio de la fachada y la cara superior del forjado más alto, o la altura de la cumbrera de la cubierta inclinada. Si la longitud de la alineación oficial exterior sobrepasa los 15 m. se tomará la medición de altura a los 10 m.

Altura de las plantas, es la distancia entre las caras superiores de los forjados que delimitan la planta de que se trate.

Por encima de la altura máxima sólo se podrán elevar los cuartos de máquinas de ascensor, de instalaciones, cajas de escalera y elementos complementarios.

- Índice de Edificabilidad: Es la medida de la superficie edificable total en cifras relativas a la superficie de una determinada área, zona o parcela. Se expresa en m² edificables por m² de suelo (m²/m²). Los porches abiertos contabilizarán a efectos de edificabilidad al 50% de su superficie. No computarán a efectos de edificabilidad los espacios libres y patios de parcela cubiertos con elementos ligeros y/o traslúcidos (lonas, monteras, acristalamientos, etc), así como los espacios bajo rampas con menos de 1,50 m de altura libre.

- Patio de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable con la dimensión y superficie mínimas exigidas por estas Normas.

- Pieza habitable: Aquella que se dedica a la permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulo, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos o aparcamientos.

- Sótano: Aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de las rasantes definidas por el acerado en cada alineación oficial exterior, no contabilizándose como planta en la altura de la edificación a efectos urbanísticos.

- Semisótano: Aquella planta cuyo techo se encuentra a menos de un metro por encima de las rasantes definidas por el acerado en cada alineación oficial exterior, incluso su forjado. Si el semisótano tuviera su cara superior del forjado de techo más de un metro por encima de la rasante se contabilizará como planta en la altura del edificio a efectos urbanísticos.

- Usos permitidos: Aquéllos que se consideran adecuados para ubicar en las diferentes zonas de este Plan Especial.

- Usos condicionados: Aquéllos que, para ubicarse en las diferentes zonas de este Plan Especial, deben previamente cumplir o garantizar el cumplimiento de determinadas condiciones que se imponen en estas Normas.

- Usos prohibidos: Aquéllos que no se permite ubicar en las diferentes zonas de este Plan Especial.

- Edificio de uso exclusivo: Es aquél en que en todos sus locales se desarrolla una misma actividad comprendida dentro del mismo uso.

- Espacio libre de dominio y uso público: Es la superficie de suelo constituida por el sistema de espacios libres que se define en el Plan Especial para parques, jardines y áreas de juego públicos.

- Número de plantas: Es el número de plantas superpuestas de una edificación. En su cómputo se contará en todos los casos la planta baja, así como las retranqueadas y el semisótano, cuando lo haya, que sobresalga más de 1 metro sobre la rasante en el punto medio de la fachada.

- Vuelo: Es todo cuerpo cuya proyección ortogonal sobre el suelo está fuera de la línea de edificación.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO

Clases y tipos de usos

Artículo 10. Uso Global y Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan de Sectorización en su Ordenación Estructural asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquéllos que, por exigencia de la legislación urbanística o de la propia Ordenación Estructural del Plan de Sectorización, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización asigna a una Zona de Ordenanza. El uso pormenorizado puede ser:

a) Por su producción económica: productivos y no productivos o consuntivos.

b) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos (admisibles o limitados) y prohibidos (incompatibles o ilegales).

Los usos admisibles son los que el Plan designe como:

- Exclusivos, son los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada.

- Excluyentes, aquellos que de existir ya o implantarse «ex novo» en una zona hacen incompatibles con ellos a los demás que se localicen en su entorno.

- Alternativos, aquéllos usos que pueden ser intercambiables en una misma localización o edificio pero con carácter excluyente y sin poder coexistir simultáneamente.

Los usos limitados son los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos y designe como:

- Compatibles, aquéllos que bajo determinadas condiciones pueden simultanearse y coexistir.

- Condicionales, aquéllos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno (peligrosas, aeropuertos, militares, etc).

- Condicionados, aquéllos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de secundario o auxiliar.

Son usos prohibidos aquéllos cuya implantación no está permitida expresamente por el planeamiento, podrán ser:

- Incompatibles, aquéllos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir.

- Ilegales, aquéllos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.

c) Por su grado de salubridad; inocuos y perjudiciales o contaminantes (molestos, insalubres o peligrosos).

d) Por su temporalidad: permanentes, temporales y provisionales.

e) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados (individuales y colectivos).

f) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados (individuales o mancomunados).

Artículo 11. Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en la presente Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en los capítulos siguientes.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en estas Normas se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CAPITULO SEGUNDO

Espacio libre público

Artículo 12. Espacios Libres-Zonas Verdes (E4.GX). Uso Global.

Dando cumplimiento a los requerimientos exigidos en la Modificación núm. XIII del PGMO y a lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, se mantiene la no diferenciación de las dos calificaciones en el diseño de la zona en la que se incluye el 10% de reserva para sistemas locales de Espacios Libres así como otro 10% de aportación al Sistema General de Espacios Libres, del total de la superficie de la zona de Usos Terciarios. Tampoco existe distinción en el uso, siendo éste el de espacios libres.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones paisajísticas del área. En razón de su destino, se caracterizan por su posición, sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Se corresponde con el uso E4. Grupo X de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los usos admisibles y pormenorizados de esta zona son:

- Zonas verdes y jardines, y en general los espacios libres no edificables tales como estanques, auditorium al aire libre, templetas de música, y exposiciones al aire libre. Podrán instalarse Kioscos y aseos, siempre que su edificabilidad no sea

superior a lo establecido en el artículo 229.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General. De igual forma podrán instalarse en estos espacios verbenas, exhibiciones o atracciones con carácter no permanente.

CAPITULO TERCERO

Subzona de usos terciarios

Artículo 13. Uso comercial y ocio.

Los usos dominantes pormenorizados de esta zona son los siguientes:

- Comercial (D2): Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios privados comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, de la agrupación 52 de la CNAE; tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2); textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43); farmacias, perfumería y droguería (52.3); equipamiento de hogar (52.44); automóviles y accesorios (50.1); otros comercios al por menor y en grandes almacenes (52.121); exceptuando la venta de carburante en gasolineras (50.5), los restaurantes y cafés, las reparaciones y otros usos incorporados a otros grupos específicos condicionantes. Se prohíben expresamente los hipermercados alimentarios en todo el ámbito del Plan de Sectorización.

- Ocio (E4 GXI a excepción de Parques de Atracciones): Los usos previstos en esta sub-zona son los que se señalaban en la Ordenación Estructural del Plan de Sectorización: comprende los espacios para ocio y esparcimientos, tales como cines, auditorios, salas de concierto, salas de juegos recreativos, casinos, ferias comerciales y de mercado, verbenas fijas, incluso los bares, restaurantes y templetas de música.

Como usos complementarios se incluyen:

- Cultural (E2.GVI): Museos, Salas de Convenciones, Salas de Proyecciones Audiovisuales, Auditorium.

- Estacionamiento de vehículos en superficie, con las regulaciones que aparecen en la Sección 8, Grupo B.2.VIII, Categoría 3.^a según art. 209 del PGMO. En la zona indicada para ello en el plano de Estructura Urbana y Determinaciones Urbanísticas Pormenorizadas, situándose al exterior aprovechando la topografía del terreno.

Artículo 14. Hotelero.

El uso dominante pormenorizado es el Hotelero (D1.GII): Comprende aquellos establecimientos hoteleros cuya actividad exclusiva o principal consiste en el alojamiento temporal o limitado de personas (55), conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, en hoteles, moteles, residencias, internados, pensiones, hostales, hotel-residencia (55.12), o los mismos con restaurante (55.11), apartamentos amueblados para turistas o en otros alojamientos (55.23), como colegios mayores, residencias de estudiantes, militares y trabajadores (55.234), junto con los servicios de comedor respectivos y anexos (55.5), no incluyéndose los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.

Artículo 15. Espacio Libre Privado - Aparcamiento.

Los usos dominantes pormenorizados son:

- Estacionamiento de vehículos en superficie, con las regulaciones que aparecen en la Sección 8, Grupo B.2.VIII, Categoría 3.^a según art. 209 del PGMO.

Dando cumplimiento al Reglamento de Planeamiento en cuanto al núm. de plazas de aparcamiento exigidas por m² de

edificación-Zonas Verdes y Jardines. Kioscos, aseos, instalaciones de mantenimiento. (Según lo establecido en art. 227, Apdo. E4), Grupo X del PGM0).

CAPITULO CUARTO

Servicios de interés público y social

Artículo 16. Parque Deportivo.

El uso dominante pormenorizado es el de Parque Deportivo: Los propuestos en el art. 227 (E5.GXII) del PGM0. Comprende las instalaciones deportivas en espacio y suelo exclusivo en general, como gimnasios, piscinas, estadios, hípica, polo, atletismo, tenis, fútbol, autódromos, aeródromos, hipódromos etc.

Artículo 17 Equipamiento. Comercial.

El uso dominante pormenorizado es el Comercial (D.2): Los propuestos en el art. 221 del PGM0. Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la venta de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, de la agrupación 52 de la CNAE; tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2); textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43); farmacias, perfumería y droguería (52.3); equipamiento de hogar (52.44); automóviles y accesorios (50.1); otros comercios al por menor y en grandes almacenes (52.121); exceptuando la venta de carburante en gasolineras (50.5), los restaurantes y cafés, las reparaciones y otros usos incorporados a otros grupos específicos condicionantes.

Artículo 18. Equipamiento Social.

El uso dominante pormenorizado es el Social: Instalaciones destinadas a usos sociales, administrativos y asistenciales.

CAPITULO QUINTO

Uso de viario e infraestructuras urbanas básicas

Artículo 19. Definición y Usos Pormenorizados.

El Uso de Viario e Infraestructuras urbanas Básicas comprende las infraestructuras destinadas a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos (privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red.

Zona de Servicios: integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de dicho servicio y cuyos usos pormenorizados serán los establecidos en el art. 212 del PGM0 (grupo B.2.IX)

TITULO III

INSTRUMENTO DE DESARROLLO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN DE SECTORIZACION

CAPITULO PRIMERO

Proyecto de urbanización

Artículo 20. Definición.

1. Se entiende por Proyecto de Urbanización el documento técnico preciso para llevar a la práctica las obras e infraestructuras contenidas en la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización.

2. Como tal documento técnico deberá contener, detallar y programar todas aquellas obras y formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos a los redactores del proyecto.

3. Para la conservación de la urbanización será preceptiva la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora.

Artículo 21. Limitaciones.

1. En el Proyecto de Urbanización no podrán cambiarse, sin previa modificación de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización, las determinaciones esenciales de éste, entendiéndose como éstas:

- Los usos e intensidades asignadas a todas y cada una de las zonas en que la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización divide el sector.

- La ubicación, morfología y dimensiones de las zonas en las que la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización divide el sector.

- Las latitudes asignadas a la Red Viaria, tanto sea ésta de tráfico rodado como peatonal.

2. El Proyecto de Urbanización podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del Documento Técnico como en el período de ejecución de las obras.

3. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización.

Artículo 22. Documentación.

La documentación y garantías de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en el Libro III, Título II de las Normas Urbanísticas del PGM0.

Artículo 23. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1. El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que:

a) Los accesos a las edificaciones serán diseñados de forma que se posibilite el acceso a minusválidos, sobre todo en las puertas principales de acceso de público y de personal.

b) En los accesos a las distintas áreas de equipamiento, ya sea éste social, deportivo o de uso y dominio público, quedará garantizado el acceso a minusválidos.

c) Los bordillos de los accesos en los pasos de peatones queden rebajados hacia el nivel de la calzada.

d) Los cambios de rasantes en las vías peatonales se resuelvan, además de escaleras, con rampas de pendientes no superiores al 8% y siempre con pavimento antideslizante.

e) El mobiliario urbano que se localice en el sector deberá poder ser utilizado por los minusválidos.

f) Deberá verificarse la ausencia de obstáculos en la urbanización mediante la presentación de un plano de proyecto en el que se superpongan todos los elementos que puedan constituir un obstáculo: Mobiliario, iluminación, señalización, árboles, alcorques, etc. Se deberán tramar los itinerarios accesibles, con los cruces de calzada rebajados, acotando las medidas principales de ancho, sobre todo en los estrechamientos. Se deberán señalar los aparcamientos de minusválidos, cuya dotación estará en zona pública, acotándose y enumerando los mismos.

2. En todo caso será de cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 72/92 de 5 de marzo, de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Plan Especial de Accesibilidad de la Ciudad de Jerez.

TITULO IV

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO PRIMERO

Condiciones técnicas

Artículo 24. Obras de Edificación.

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

Artículo 25. Condiciones Técnicas de las Obras en relación con las Vías Públicas.

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

Asimismo no pueden suponer ningún peligro o móvil que genere cualquier tipo de servidumbre para la vía pública. Todas las obras se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Planeamiento básico municipal.

Artículo 26. Acometidas a las diferentes redes.

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

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

Artículo 27. Aspectos no considerados por estas Ordenanzas:

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

CAPITULO SEGUNDO

Condiciones comunes de todas las zonas

Artículo 28. Alcance y contenido de este Capítulo.

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones comunes para todas las edificaciones de la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización, referentes a:

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

Sección 1. Condiciones Generales de Uso.

Artículo 29. Regulación de Usos.

Para la regulación de usos y condiciones generales de los mismos, se estará a lo indicado en el Título Segundo, artículos 10 a 16 de las presentes Ordenanzas, así como en la regulación de usos de la Normativa Urbanística del PGMO.

Sección 2. Condiciones de Edificación y Volumen.

Artículo 30. Superficie y Límites.

La superficie y forma de cada zona y subzona figura en el cuadro de características y en los planos de ordenación.

Artículo 31. Superficie de Techo Edificable de una Zona o Subzona.

La superficie de techo edificable para cada Zona y Subzona es la definida en el cuadro de características.

Artículo 32. Tipología Edificatoria.

La tipología edificatoria es la correspondiente a la de edificación abierta.

Artículo 33. Criterios generales para los Espacios Libres.

El tratamiento, en cuanto a su diseño y ejecución de toda superficie de suelo no ocupada por una edificación, tiene que estar definido bien en el Proyecto de Urbanización, en caso de Viarios y Espacios Libres de dominio y uso público, o bien en los Proyectos unitarios de cada uno de los proyectos individuales de edificación y urbanización.

Artículo 34. Tratamiento de los Espacios Libres interiores de las parcelas.

Todos los Espacios Libres en el interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado, vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos.

Artículo 35. Cercas y Muros.

La altura máxima de las cercas opacas será de 2 m. Los frentes de las parcelas contarán con cercas diáfanas o podrán carecer de cerramiento cuando la funcionalidad de la implantación así lo exigiera. La altura de las cercas diáfanas será de 3 m., siendo opacos los primeros 1,20 m.

Artículo 36. Fachadas.

a) Todos los cerramientos exteriores de las edificaciones, incluso la cubierta, tendrán la misma consideración de fachada es decir, deberán responder a los mismos criterios de calidad en sus acabados sin que tengan diferencias en detrimento de la calidad de alguna de ellas, que se considere menos importante.

Se incluyen en este criterio las fachadas que aparezcan por diferencias de alturas de edificaciones medianeras.

Artículo 37. Elementos Mecánicos e Instalaciones.

Para todos los usos y en aquellos casos en que sea necesario colocar elementos mecánicos o instalaciones en contacto con el exterior, bien en las fachadas y/o cubiertas de los edificios y/o en los espacios exteriores privados o públicos, por necesidad de funciones que se desarrollen en las edificaciones, todos ellos deberán estar cuidadosamente integrados en el diseño y ornamentación del edificio y/o espacios exteriores, debiendo contar con el Proyecto con el que se solicite licencia detalladamente esta solución.

Artículo 38. Escaleras.

No se define ninguna dimensión mínima ni condición para la iluminación y ventilación de las escaleras, dejándolo a criterio y responsabilidad del autor del Proyecto, quien está obligado a cumplir en todo caso con la NBE-CPI/96.

Sección 3. Condiciones de Circulación y Aparcamiento.

Artículo 39. Número de Plazas de Aparcamiento.

El número de plazas de aparcamientos exigidos para la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización cumple con la proporción mínima del Reglamento de Planeamiento y lo especificado en el Plan General. Las plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50.

Sección 4. Condiciones Estéticas y de Composición.

Artículo 40. Urbanización.

Toda la superficie del suelo no ocupado por la edificación, tanto en dominio público como privado, deberá ser urbanizada y ejecutada conforme al Plan de Etapas.

Los Proyectos de Urbanización y de Ejecución contendrán todos los elementos necesarios para tal fin y definirán exhaustivamente tanto las diferentes redes de infraestructuras, como la ejecución y terminación de la superficie de suelo visible, con todos sus elementos y todo lo que constituye el mobiliario urbano necesario.

Artículo 41. Jardinería.

Las superficies arboladas y ajardinadas definidas en los Proyectos de Urbanización y Ejecución, deberán ejecutarse y conservarse según las especificaciones definidas en los proyectos.

Se deberá procurar que la mayor parte de las superficies libres de los espacios públicos y privados no ocupados por la edificación, sean áreas ajardinadas.

Artículo 42. Composición.

La composición general de las edificaciones y diseño de los espacios libres se deja libre, al criterio de los autores de los proyectos unitarios que posteriormente se realicen durante el desarrollo del Plan.

Se confía en la capacidad creativa de los arquitectos y profesionales que actúen posteriormente en el desarrollo del planeamiento y que sus aportaciones sirvan para obtener un mayor enriquecimiento en las propuestas, que den como resultado una zona de gran calidad arquitectónica y urbanística.

CAPITULO TERCERO

Normas particulares de cada zona

Artículo 43. Criterios Generales.

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

Artículo 44. Tipos de Zonas.

En la zona de Usos Terciarios, objeto de la Ordenación Pormenorizada que plantea el Plan de Sectorización, se distinguen en base al artículo anterior las siguientes zonas:

- 1. Zona de Espacios Libres Públicos.
- 2. Sub-Zona de Usos Terciarios.

- a) Sub-zona Comercial y Ocio.
- b) Sub-zona Hotelera.
- c) Sub-zona Espacio Libre Privado-Aparcamientos.

3. Zona de Servicios de Interés Público y Social.

- a) Sub-zona Parque Deportivo.
- b) Sub-zona Equipamiento Comercial
- c) Sub-zona equipamiento Social

Dentro del uso complementario de Infraestructuras Básicas:

- 4. Zona de Servicios.
- 5. Viario.

Sección 1. Normas Particulares para la zona 1. Espacios Libres Públicos.

Artículo 45. Area que comprende.

Comprende esta zona la indicada en el Plano de Estructura Urbana y Determinaciones Urbanísticas Pormenorizadas correspondiente, siendo su uso el regulado por el artículo 12 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 46. Condiciones de Edificabilidad.

A la Zona de Espacios Libres Públicos no se le asigna edificabilidad, en consonancia con lo regulado en el PGM, en cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer en dicha Zona cumplirán con lo marcado en el artículo 229.7 de la Normativa urbanística del PGM.

Artículo 47. Condiciones Particulares de la Ordenación.

El conjunto de la Zona destinada a Espacios Libres Públicos de la Ordenación Pormenorizada que plantea el Plan de Sectorización tiene una superficie total de 42.340 m². Toda la superficie se ordenará mediante los Proyectos de Urbanización que desarrollen la Ordenación Pormenorizada que plantea el Plan de Sectorización, debiendo estudiarse en dichos Proyectos los distintos aspectos:

- Senderos y áreas de estancia.
- Alumbrado público y dotación de agua para riego de las áreas a ajardinar.
- Dotación de agua potable para fuentes y bebederos.
- Diferenciación de las áreas a tratar.
- Estudio pormenorizado y diversificación de especies arbóreas y arbustivas, así como del tratamiento de pradera si lo hubiere.
- Estudio y solución pormenorizada de las zonas de contactos tanto con la colindancia como con el resto de áreas de la presente Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización.
- Estudio de soluciones de integración paisajística en el entorno.

Sección 2. Normas Particulares para la zona 2. Sub-Zona de Usos Terciarios.

Artículo 48. Area que comprende.

Comprende esta zona la indicada en el Plano de Estructura Urbana y Determinaciones urbanísticas pormenorizadas correspondiente, subdividiéndose en las Sub-zonas de Comercial y Ocio, Hotelero y Espacios Libres Privados-Aparcamientos. Los usos de cada Sub-zona son los regulados por los artículos 13, 14 y 15 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 49. Condiciones Particulares de Ordenación.

El conjunto de la Zona destinada a Sub-zona de usos Terciarios de la Ordenación Pormenorizada que plantea el Plan de Sectorización tiene una superficie total de 103.963 m². Las condiciones de ordenación de las distintas Sub-zonas son las siguientes:

- a) Comercial y Ocio:

Superficie de la sub-zona: 59.771 m².

Tipología: Edificaciones aisladas.

Altura máxima de las edificaciones: Cuatro plantas (baja mas tres) y 27 m de altura máxima, no se fija altura máxima para elementos auxiliares ligados a la actividad o hitos singulares.

Ocupación máxima: 100% sobre superficie de parcela.

Vuelos: No se fija limitación de vuelos sobre espacios privados.

Aparcamientos: Dada la topografía del terreno se destina a aparcamientos una zona en planta 1.ª que cumplirá lo establecido en el artículo 210 de la Normativa urbanística del Plan General.

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad total para esta sub-zona neta de 68.000 m² construidos.

b) Hotelera:

Superficie de la sub-zona: 1.414 m².

Tipología: Edificación aislada.

Altura máxima de las edificaciones: Cuatro plantas (baja mas tres) y 27 m de altura máxima, no se fija altura máxima para elementos auxiliares ligados a la actividad o hitos singulares.

Ocupación máxima: 100% sobre superficie de parcela.

Vuelos: No se fija limitación de vuelos sobre espacios privados.

El uso hotelero se limita a 4.000 m² construidos, debiendo aparecer en edificio exclusivo.

c) Espacio Libre Privado-Aparcamiento:

Superficie de la sub-zona: 42.778 m².

A la Zona de Espacio Libre Privado-Aparcamiento no se le asigna edificabilidad, en consonancia con lo regulado en el PGMO, en cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer en dicha Zona cumplirán con lo marcado en el artículo 229.6 de la Normativa urbanística del PGMO. Así como con las consideraciones establecidas en el art. 210 del PGMO.

Tipología: Aparcamiento en superficie con edificaciones aisladas de servicio al uso dominante.

Sección 3. Normas Particulares para la zona 3. Servicios de Interés Público y Social.

Artículo 50. Area que comprende.

Comprende esta zona la indicada en el Plano de Estructura Urbana y determinaciones urbanísticas pormenorizadas correspondiente, subdividiéndose en Parque Deportivo, Equipamiento Comercial y Equipamiento Social. Los usos de cada Sub-zona son los regulados por los artículos 16, 17 y 18 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 51. Condiciones particulares de ordenación.

El conjunto de la Zona destinada a Servicios de Interés Público y Social de la Ordenación Pormenorizada que plantea el Plan de Sectorización tiene una superficie total de 11.484 m². Las condiciones de ordenación de las distintas Sub-zonas son las siguientes:

a) Parque Deportivo:

Superficie de la sub-zona: 3.828 m².

Tipología: Edificaciones aisladas.

Altura máxima de las edificaciones: Cuatro plantas (baja mas tres) y 27 metros, no se fija altura máxima para elementos auxiliares ligados a la actividad o hitos singulares.

Ocupación máxima: No se fija.

Retranqueos mínimos: 5 metros a todos los linderos en edificaciones, libre en elementos auxiliares e hitos.

Vuelos: No se fija limitación de vuelos sobre espacios privados.

Aparcamientos: Se estará a lo establecido en el artículo 210 de la Normativa urbanística del Plan General.

Edificabilidad: Según Ordenanzas del PGMO.

b) Equipamiento Comercial:

Superficie de la sub-zona: 3.828 m².

Tipología: Edificaciones aisladas.

Altura máxima de las edificaciones: Cuatro plantas (baja mas tres) y 27 metros, no se fija altura máxima para elementos auxiliares ligados a la actividad o hitos singulares.

Ocupación máxima: No se fija.

Retranqueos mínimos: 5 metros a todos los linderos en edificaciones, libre en elementos auxiliares e hitos.

Vuelos: No se fija limitación de vuelos sobre espacios privados.

Aparcamientos: Se estará a lo establecido en el artículo 210 de la Normativa urbanística del Plan General.

Edificabilidad: Según Ordenanzas del PGMO.

c) Equipamiento Social:

Superficie de la sub-zona: 3.828 m².

Tipología: Edificaciones aisladas.

Altura máxima de las edificaciones: Cuatro plantas (baja mas tres) y 27 metros, no se fija altura máxima para elementos auxiliares ligados a la actividad o hitos singulares.

Ocupación máxima: No se fija.

Retranqueos mínimos: 5 metros a todos los linderos en edificaciones, libre en elementos auxiliares e hitos.

Vuelos: No se fija limitación de vuelos sobre espacios privados.

Aparcamientos: Se estará a lo establecido en el artículo 210 de la Normativa urbanística del Plan General. Edificabilidad:

Según Ordenanzas del PGMO.

Sección 4. Normas Particulares para la zona 4. Zona de Servicios.

Artículo 52. Area que comprende.

Comprende esta zona la indicada en el Plano de Estructura Urbana y Determinaciones Urbanísticas Pormenorizadas correspondiente. Los usos de la Zona son los regulados por el artículo 19 de las presentes Ordenanzas, entendiéndose admisibles los de Infraestructuras Básicas.

Artículo 53. Condiciones Particulares de Ordenación.

El conjunto de la Zona destinada a Zona de Servicio de la Ordenación Pormenorizada que plantea el Plan de Sectorización tiene una superficie total de 7.714 m². Las condiciones de ordenación de la Zona son las siguientes:

Tipología: Edificaciones aisladas. Altura máxima de las edificaciones: Una planta, no se fija altura máxima para elementos auxiliares ligados a la actividad. Ocupación máxima: No se fija. Retranqueos mínimos: 5 metros a todos los linderos en edificaciones, libre en elementos auxiliares. Vuelos: No se fija limitación de vuelos sobre espacios privados. Edificabilidad: tendrá un carácter residual o accesorio respecto del suelo soporte de la actividad, sin superar 300 m².

CAPITULO CUARTO

Ejecución

Artículo 54. Ejecución de la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización en la Zona de Usos Terciarios.

1. La ejecución material de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización en la Zona de Usos Terciarios se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en la Ley 7/2002 (art. 98 LOUA).

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establezcan en el Plan Especial.

Artículo 55. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

1. Al tratarse todo el ámbito de la actuación de un terreno cuya propiedad ha sido previamente adquirida por la Administración Municipal, las facultades y derechos de la Administración en el área se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

2. El ejercicio de los derechos atribuidos al concesionario se ajustará a las Condiciones establecidas en el Pliego Regulator del Concurso.

Artículo 56. Obligaciones y cargas del concesionario.

1. El concesionario de la actuación está obligado a:

a) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.

b) Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación, entre las redes señaladas en el número anterior y las generales del territorio.

c) Ejecución del equipamiento de ocio recreativo, las dotaciones complementarias para los servicios de los usuarios, así como la de las zonas ajardinadas públicas, todo conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico.

d) Solicitar la preceptiva licencia municipal para acometer las obras de edificación en el plazo de seis meses, contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo urbanístico.

e) Comenzar la ejecución de las obras de las instalaciones y edificaciones dentro de los doce meses siguientes a la obtención de la preceptiva licencia de obras.

f) Construir las instalaciones de conformidad con el proyecto definitivo que haya sido objeto del otorgamiento de licencia, en los plazos que determine esta última en concordancia con lo fijado en el planeamiento. En ningún caso se sobrepondrán los diez años desde la adjudicación de la concesión para su total culminación.

g) Pagar el canon de la concesión.

h) Mantener abierta al público las instalaciones durante el período de concesión, salvo los cierres de temporada, debiendo incorporarse las innovaciones tecnológicas a fin de adaptar las instalaciones a la demanda de la población.

CAPITULO QUINTO

Conservación de la urbanización del área

Artículo 57. La conservación de la urbanización y de las instalaciones.

El concesionario de la actuación urbanística está obligado a la conservación de las obras de infraestructuras propias de la actuación, así como al mantenimiento de las zonas verdes y demás equipamientos e instalaciones. El deber de conservación integrará la obligación de mantener en perfecto estado de funcionamiento, seguridad y entretenimiento todas las instalaciones ubicadas sobre los terrenos, durante el plazo de la concesión y de forma especial las zonas ajardinadas.

Artículo 58. Facultades del Concesionario respecto de la conservación.

El concesionario podrá realizar las obras de mantenimiento y mejora técnica que en cada momento sean precisas o vengan impuestas por normas de carácter general, debiendo obtener para ello las licencias administrativas y autorizaciones precisas.

Artículo 59. Comienzo de la responsabilidad de la Conservación.

El concesionario se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas

fases total o parcialmente, de manera simultánea a la recepción provisional de las mismas por el Ayuntamiento, o en su defecto, transcurrido el plazo de cuatro meses prorrogables a seis a que hace referencia la LOUA 7/2002 (art. 153.5).

Cádiz, 21 de febrero de 2005.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

RESOLUCION de 2 de abril de 2004, de la Delegación Provincial de Huelva, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente CP-090/2003 sobre Modificación núm. 34 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Cartaya, y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

Ver esta disposición en fascículo 2 de 2 de este mismo número

CORRECCION de errores del acuerdo de 21 de septiembre de 2004, del Consejo de Gobierno, de cesión de la titularidad de bienes y derechos a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía de determinadas promociones de viviendas, locales, garajes vinculados o no y suelos, titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Advertido error en el Acuerdo de 21 de septiembre de 2004, del Consejo de Gobierno, de cesión de titularidad de bienes y derechos a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía de determinadas promociones de viviendas, locales, garajes vinculados o no y suelos, titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, publicado en el BOJA núm. 205, de 20 de octubre de 2004 (página 23.154), se procede a su subsanación, suprimiéndose el párrafo final del Anexo I: Viviendas, cuyo tenor literal es el siguiente:

«Sobre las viviendas que se encuentran adjudicadas en régimen de compraventa, e incluidas en este Anexo I, se transfiere exclusivamente la titularidad de los créditos pendientes».

Sevilla, 29 de enero de 2005

CONSEJERIA DE EMPLEO

RESOLUCION de 10 de marzo de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se acuerda el cumplimiento de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. Tres de Sevilla en el recurso contencioso-administrativo Procedimiento Abreviado número 527/2004, interpuesto por doña María José Jorda González.

En el recurso contencioso-administrativo número 527/2004, interpuesto por doña María José Jorda González, contra Resolución de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo de Sevilla, de la Consejería de Empleo de la Junta de Andalucía, de fecha 2 de junio de 2004, que desestimó la solicitud de ayuda de alojamiento y manutención presentada por la recurrente, expediente SE/41/2003/J/0106/, 41-00001, se ha dictado sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 3 de Sevilla, con fecha 2 de febrero de 2005, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

«Fallo: Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de doña María José Jorda González contra la Resolución de 2 de junio de 2004 de la Dirección Provincial del Servicio