

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2007, que dispone la publicación de la de 23 de noviembre de 2007, por la que se aprueba la modificación núm. 31 del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (Cádiz), relativa al área 7 Ctra. del Calvario-Hijuela de Rompecerones.

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se acuerda la publicación de la Resolución y de la normativa urbanística correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 29 de noviembre de 2007

CONCEPCIÓN GUTIÉRREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

ANEXO 1

RESOLUCIÓN

RESOLUCIÓN DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2007, DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES POR LA QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN NÚM. 31 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ), RELATIVA AL ÁREA 7 CTRA. DEL CALVARIO-HIJUELA DE ROMPECERONES

El Ayuntamiento de Jerez de la Frontera ha formulado la Modificación núm. 31 del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (Cádiz), relativa al Área 7 Ctra. del Calvario-Hijuela de Rompecerones.

Este expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La citada Modificación fue aprobada inicialmente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de julio de 2006 y provisionalmente mediante acuerdo de Pleno de 27 de febrero de 2007.

El artículo 4.3.g del Decreto 220/2006, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31 y 36.2.c.2.^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuye al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la competencia para aprobar las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que, siendo competencia de la Comu-

nidad Autónoma de Andalucía, tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, todo ello previo informe del titular de la Dirección General de Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

La Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, determina en su artículo 17.10.e la consulta preceptiva a este órgano en este tipo de modificaciones del planeamiento urbanístico.

En desarrollo de los anteriores preceptos la Dirección General de Urbanismo ha emitido informe favorable sobre la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, con fecha de 27 de septiembre de 2007. El Consejo Consultivo de Andalucía emitió dictamen favorable el 14 de noviembre de 2007.

Vistos los referidos informes, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el art. 4.3.g del Decreto 220/2006,

RESUELVO

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 31 del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (Cádiz), relativa al área 7, Ctra. del Calvario-Hijuela de Rompecerones.

Segundo. Este acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, respectivamente.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La Consejera de Obras Públicas y Transportes. Fdo.: Concepción Gutiérrez del Castillo.

ANEXO 2

NORMATIVA URBANÍSTICA

Normas urbanísticas.

La presente Modificación Puntual núm. 31, distingue claramente dos zonas dentro de su delimitación: Una zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos, ubicada en la denominada «Parcela de aportación» y una zona de Usos Terciarios, ubicada en la denominada «Zona de actuación». Asimismo el objeto de esta Modificación Puntual núm. 31 es distinto en ambas zonas.

En la «Parcela de aportación», zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos el objetivo de la Modificación Puntual núm. 31 es el cambio de categoría de estos terrenos, de suelo no urbanizable a suelo urbanizable sectorizado, proponiendo en esta zona por tanto una ordenación estructural.

En la «Zona de actuación», zona de Usos Terciarios el objetivo de la Modificación Puntual núm. 31 es el cambio de categoría de suelo urbanizable 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:

- Normas Urbanísticas Generales. Ordenación Estructural.
- Normas Urbanísticas Particulares. Ordenación Pormenorizada.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TÍTULO PRELIMINAR

ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 31

Artículo 1. Objeto y contenido.

1. La presente Modificación Puntual núm. 31 de la Zona 1 del Área 7 «Sistema general de espacios libres y equipamientos» del Plan General Municipal de Ordenación vigente, tiene por objeto la clasificación de los terrenos de la «Zona de actuación», como Suelo urbanizable ordenado, y establecerá por tanto la ordenación con el grado de desarrollo y concreción preciso a fin de que no resulte necesario con posterioridad redactar un Plan Parcial para su ordenación pormenorizada; y la clasificación de los terrenos de la «Parcela de aportación» como Suelo urbanizable sectorizado y que se destinará a la finalidad de habilitar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas a nivel ciudad.

2. Su ámbito territorial es el delimitado en los Planos Topográficos de Estado Actual, y Definición Espacial de las Zona de Actuación y Parcela de Aportación.

Artículo 2. Vigencia.

La Modificación Puntual núm. 31, 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 de la modificación puntual núm. 31; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos de la Modificación Puntual núm. 31, 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 Mo-

dificación Puntual núm. 31, 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 de la Modificación Puntual núm. 31 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) Planos de Estructura General Urbana y Determinaciones Urbanísticas Estructurales, que expresan los sistemas que conforman la estructura básica y los usos globales del suelo y la edificación permitidos en cada zona. Son planos de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Planos de Definición de Sistemas Generales, que expresan la delimitación de las distintas zonas en función de su vinculación a alguno de los usos globales dentro de los Sistemas Generales. Son planos 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. Son planos 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 de la Modificación Puntual núm. 31, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones en lo relativo al desarrollo vinculan a la Administración y a los promotores legitimados 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 Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos de la Modificación Puntual núm. 31 para todo lo que en ellas se regula.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, existiese 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.

TÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4. Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Al tratarse uno de los ámbitos de la actuación de terrenos de propiedad de 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 a los promotores y al concesionario, en su caso, se ajustará a las Condiciones establecidas en el Pliego Regulador del Concurso.

TÍTULO II

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL ÁREA

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

Los promotores de la actuación urbanística están 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, y de forma especial las zonas ajardinadas.

Artículo 7. Facultades de los promotores de la actuación urbanística respecto de la conservación.

Los promotores de la actuación urbanística podrán 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.

Los promotores de la actuación urbanística se harán responsables 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).

TÍTULO III

CLASES Y TIPOS DE USOS

Artículo 9. Uso global, compatible y pormenorizado.

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

2. Uso global es aquél que la Modificación Puntual núm. 31, 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 la misma Modificación Puntual núm. 31. 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 aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o de la propia Modifica-

ción Puntual núm. 31, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

Uso compatible es aquel 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 aquel 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 la misma Modificación Puntual núm. 31, 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, 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, aquellos que bajo determinadas condiciones pueden simultanearse y coexistir.

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

- Condicionados, aquellos 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 aquellos cuya implantación no está permitida expresamente por el planeamiento, podrán ser:

- Incompatibles, aquellos 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, aquellos 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 Modificación Puntual núm. 31 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.

TÍTULO IV

NORMAS FINALES

Artículo 11. Vigencia.

La presente Modificación Puntual núm. 31 entrará 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. La presente Modificación Puntual núm. 31 es pública, ejecutiva y obligatoria.

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 de la presente Modificación Puntual núm. 31 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 de la presente Modificación Puntual núm. 31 del Área 7 del PGMO se considera que el área de reparto y equidistribución es única y coincidente con las parcelas de «Actuación» + «Aportación».

La superficie total es de 1.167.903 m²s, el Aprovechamiento Ponderado Total es de 324.026 uu.a, siendo el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto de 0,227442 uu.a/m²s.

- Superficie «Zona de actuación» (sin incluir SIPS de la MP núm. 13): 550.361 m² suelo
- Superficie de «Parcela de aportación»: 617.542 m² suelo.

Total área de reparto ámbito de la mod. Puntual: 1.167.903 m² suelo

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO

Edificabilidad	Coefficientes de ponderación	Aprovechamiento objetivo
Terciario	1,5	324.026 uu.a.
216.017m ² t		

AM = $\frac{\text{Aprovechamiento objetivo}}{\text{Sup. Área de reparto}} = \frac{324.026 \text{ uu.a.}}{1.167.903 \text{ m}^2 \text{ suelo}} = 0,277442 \text{ uu.a/m}^2 \text{ suelo}$

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

TITULO V

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 31 EN LA ZONA DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Artículo 16. Desarrollo.

1. El desarrollo de la presente Modificación Puntual núm. 31, 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 los Planos Topográfico de Estado Actual, y Definición Espacial de la Parcela de Aportación.

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 la presente Modificación Puntual núm. 31, 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 los Planos 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:

- a) Establecer en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan Especial, la ordenación de los volúmenes y el trazado local del viario secundario.
- b) 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. La Modificación Puntual núm. 31 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 o a través de una 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 Compensación.

Artículo 18. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial se efectuará mediante Proyectos de Ur-

banización 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.

TÍTULO VI

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

CAPÍTULO 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 las Normas Urbanísticas del Plan General. De igual forma podrán instalarse en estos espacios verbenas, exhibiciones o atracciones con carácter no permanente.

CAPÍTULO 2.º

Sistema general de equipamientos

Artículo 20. 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.

CAPÍTULO 3.º

Uso de viario e infraestructuras urbanas básicas

Artículo 21. 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) 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.

b) 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.

TÍTULO VII

CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

CAPÍTULO 1.º

Disposiciones preliminares

Artículo 22. Condiciones de los sistemas de la estructura básica de la modificación puntual núm. 31 en la zona de sistema general de espacios libres y equipamiento.

Las condiciones de los Sistemas de Estructura Básica de la Modificación Puntual núm. 31 en la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento, junto con las generales que se establecen en el Título Tercero, regularán el desarrollo que de los mismos deberá realizar el planeamiento especial.

Artículo 23. Sistemas.

La presente Modificación Puntual núm. 31 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, considera a todas sus posibles subzonas como componentes básicos de la estructura urbanística.

CAPÍTULO 2.º

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

Artículo 24. Desarrollo del sistema de viales e infraestructuras básicas.

1. El Plan Especial que se formule en desarrollo de la presente Modificación Puntual núm. 31 en la Zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos, 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.

3. El desarrollo del Sistema General Viario está supeditado a la ejecución de la variante denominada Variante Sur, por la cual tendrá su principal acceso.

Artículo 25. Condiciones de uso.

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

CAPÍTULO 3.º

Condiciones para el desarrollo del sistema general de espacios libres

Artículo 26. Definición.

Se denomina Sistema General de Espacios Libres Públicos al conjunto de espacios de dominio y uso público, básicamente libres de edificación, que conforman la estructura urbanística básica diseñada por la Modificación Puntual núm. 31 en esta zona.

Artículo 27. Condiciones de uso.

1. El uso global será el de Sistema General de Espacios Libres.

2. Los usos pormenorizados serán los que aparecen y se regulan en el art. 19 de las presentes Normas.

Artículo 28. 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 sub-zona cumplirán lo marcado en el artículo 229.7 del PGM.

Artículo 29. 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.

CAPÍTULO 4.º

Condiciones para el desarrollo del sistema general de equipamientos

Artículo 30. Definición.

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

Artículo 31. Desarrollo del sistema general de equipamientos.

1. El Plan Especial que se formule en desarrollo de la presente Modificación Puntual núm. 31 deberá definir la posición y superficie de las zonas pertenecientes al Sistema General de Equipamientos determinadas en ésta.

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

Artículo 32. 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 art. 20 de las presentes Normas.

Artículo 33. Condiciones de edificabilidad.

A la zona de Equipamientos se le asigna una edificabilidad de 0,15 m²/m² sobre su superficie neta.

Artículo 34. 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, asimismo, 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 URBANÍSTICAS GENERALES. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE USOS TERCIARIOS

TÍTULO VIII

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 31 EN LA ZONA DE USOS TERCIARIOS

Artículo 35. Desarrollo.

1. El desarrollo de la ordenación estructural de la presente Modificación Puntual núm. 31 en la zona de Usos Terciarios se realiza mediante la ordenación pormenorizada que el mismo documento propone y cuyo ámbito será el determinado en los Planos Topográfico de Estado Actual, y Definición Espacial de la Zona de Actuación.

2. En esta Ordenación Pormenorizada la presente Modificación Puntual núm. 31 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 la presente Modificación Puntual núm. 31 en su Ordenación Estructural, de modo que sea posible su ejecución mediante los proyectos de urbanización que procedan.

3. La Modificación Puntual núm. 31 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 los Planos de Estructura Urbana y Determinaciones Urbanísticas Estructurales tiene carácter vinculante, sin perjuicio del necesario desarrollo detallado de la propia la Modificación Puntual núm. 31 en su Ordenación Pormenorizada.

Artículo 36. Gestión.

1. La Modificación Puntual núm. 31 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 los promotores y el Ayuntamiento de Jerez, por sí o a través de la empresa concesionaria seleccionada mediante concurso

público para la adjudicación de la utilización y explotación de los terrenos, constituidos en Junta de Compensación.

3. El Sistema de Actuación será el de Compensación.

Artículo 37. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la presente Modificación Puntual núm. 31 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 de la Modificación Puntual núm. 31.

TÍTULO IX

NORMAS BÁSICAS DE USOS EN LA ZONA DE USOS TERCIARIOS

CAPÍTULO 1.º

Espacios libres públicos

Artículo 38. Espacios libres-zonas verdes (E4.GX).

Dando cumplimiento a los requerimientos exigidos en la Modificación Puntual núm. 31, y a lo dispuesto en el art. 17 de la LOUA, y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, en esta zona se ha definido un mínimo del 10% de reserva para Espacios Libres.

El uso de 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.

Los usos admisibles y pormenorizados de esta zona son:

Uso global E (art. 227 del PGMO)

- Comprende los Sistemas Generales y Locales de Equipamientos en general.

- Los usos a integrar en la Modificación Puntual serán (según aparecen en el Plan General):

E2, Uso educativo y cultural:

- Grupo VI. Museos y Bibliotecas: Comprende además los archivos, jardines botánicos y zoológicos, salas de exposiciones públicas, salas de congresos y exposiciones, acuarios, monumentos nacionales y otros servicios públicos culturales.

E4, Uso recreativo:

- Grupo X. Parques y Jardines Públicos: Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público necesariamente; podrán asentarse en

ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

- Grupo XI. Espectáculos: Comprende los espacios abiertos o edificados para ocio y esparcimiento en general tales como cines, en sala o al aire libre; auditoriums, salas de conciertos, toros, circos; salas de juego, casinos, ferias comerciales y de mercado; parques de atracciones, verbenas fijadas, etc.

E5. Uso deportivo:

- Grupo XII. Deportivo: Comprende las instalaciones deportivas en espacio y suelo exclusivo en general, como gimnasios, piscinas, estadios, hipica, polo, atletismo, tenis, fútbol, autódromos, aeródromos, hipódromos, etc.

Otras Determinaciones: Cuando en un mismo espacio o edificio se den o se pretendan realizar distintas actividades de equipamiento público, su grupo será la suma de los que lo contengan, sin que deba prevalecer uno sobre el otro, aplicándose a cada uno los criterios para su identificación o clasificación sin menoscabo del conjunto.

CAPÍTULO 2.º

Zona de usos terciarios

Artículo 39. Usos terciarios.

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

Uso global D (art. 217 del PGMO)

D.1. Uso pormenorizado de hostelería:

Grupo I. Establecimientos sin espectáculos.
Grupo II. Establecimientos con espectáculos.
Grupo III. Servicios de hospedaje.

D.2. Uso pormenorizado comercial:

Grupo V. Comercio diario, al por menor.
Grupo VI. Comercio ocasional, al por menor.

D.3. Uso pormenorizado de oficinas:

Grupo VII. Bancos y oficinas, agencias, otros.
Grupo VIII. Servicios privados profesionales.

Uso de hostelería (pormenorizado D.1).

1. Comprende aquellas actividades exclusivas o predominantes dedicadas a la prestación de servicios públicos virtuales o impropios del ramo de la hostelería, como restaurantes, bares y comedores (55.3 CNAE) y al ramo de alojamiento temporal de las personas en hoteles, residencias, colegios mayores, hostales, apartamentos y campamentos de carácter turístico (51.1 CNAE).

2. Se subdivide este uso pormenorizado D.1, en los siguientes grupos:

Grupo I. Establecimientos de hostelería, sin espectáculos, comprende los establecimientos cuya activi-

dad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y bebidas para consumir en el mismo, y que no presentan espectáculo y/o baile, reproducciones musicales y/o vídeo-musicales, tales como restaurantes y cafeterías, tabernas, bares, cafés, heladerías, colmados, etc. (55.4 CNAE); no incluyéndose los restaurantes o cafés que funcionen conjunta y exclusivamente para oficinas, hospedaje, comedores en centros de trabajo, estudiantil, etc., que se considerarán uso anexo o condicionado del respectivo establecimiento a cuyo fin sirven (55.5 CNAE).

Grupo II. Establecimientos de hostelería, con espectáculos, comprende aquellos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y/o bebidas para consumir en el mismo y similares, y contemplen espectáculos, baile y/o reproducciones o emisiones musicales, no incluyéndose cuando funcionen conjuntamente con hospedaje. En este grupo se incluyen las discotecas y los llamados bares musicales.

Grupo III. Hospedaje, 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.

Uso comercial (pormenorizado D.2).

1. 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.

2. Se clasifican las actividades de este uso pormenorizado comercial, según dos grandes grupos, por el carácter temporal de la frecuencia de su demanda de consumo, y la dispersión o concentración espacial de su implantación, acercándose a los consumidores (diario) o buscando la centralidad del mercado (ocasional):

Grupo V. Comercio diario. Comprende la venta al por menor de aquellos establecimientos o secciones destinadas a la alimentación (frutería, lecherías, carnicerías, pescaderías, panaderías, confiterías, vinos, ultramarinos, tabacaleras, frutos secos, etc. (52.2 CNAE), y libros, papelería y periódicos (52.47).

Grupo VI. Comercio ocasional. Comprende los demás comercios de menor de esta agrupación 52, clasificándolos por actividades más detalladas, dada su distinta incidencia en la Ciudad y calidad ambiental, del modo siguiente:

- VI-A. Textil, confección, calzado y cuero: (Grupo 52.41).
- VI-B. Farmacias, perfumería y droguería, higiene y belleza: (Grupo 52.3).

- VI-C. Equipo del hogar, muebles, electrodomésticos, ferreterías, máquinas de coser y oficina, venta de automóviles, motos y bicicletas, carbonería, aparatos médicos, ópticas, fotográficos, joyerías, relojerías, juguetería, deporte, floristería, recuerdos turísticos, objetos religiosos, de fumador o de militares, anticuarios, trapeerías, objetos usados, etc.: (Grupos 52.44, 52.45, 52.46, 52.47, 52.48, 52.5).

- VI-D. Grandes almacenes, del comercio mixto en grandes superficies, en supermercados, economatos, cooperativas de consumo, grandes almacenes, por secciones, bazares, hipermercados y macromercados que movilizan y concentraciones de personal y vehículos, y que requieren grandes superficies de almacenamiento, camiones de transporte, aparcamientos extensos, con notables molestias de aglomeración y transporte. Comprende el Grupo 52.121, excepto las galerías de alimentación y mercados municipales por el fraccionamiento de puntos de venta, ser única o principalmente de alimentación y servir el comercio diario de los barrios (ver Grupo 5.II).

Uso de oficinas (pormenorizado D.3).

1. En este uso pormenorizado de oficinas se comprenden las actividades de prestación de servicios privados de interés público o personal, de carácter administrativo o burocrático, tales como intermediarios del comercio, bancos e instituciones financieras, agencias, seguros, promotores, asesorías, consultores técnicos, publicidad, prestación de alquileres, asociaciones, y demás servicios prestados a la colectividad en general por empresas, establecimientos o personas privadas y, excepcionalmente, públicas.

2. Se dividen en dos grupos, por el carácter abierto, masificado y público o personal y restringido:

Grupo VII. Bancos y otros servicios: Como intermediarios del comercial en general; editoriales; agencias de viajes; intermediarios del transporte; bancos oficiales, comerciales, industriales, instituciones de crédito; seguros; alquiler de máquinas, vehículos, bienes, muebles; servicios de limpieza; asociaciones culturales, profesionales, económicas, sindicatos, partidos, clubs turísticos, asociaciones religiosas o de consumidores; y agencias de servicios domésticos.

Grupo VIII. Servicios privados profesionales: Como consultores o auxiliares financieros, de seguros, inmobiliarios; despachos o bufetes jurídicos, estudios técnicos de consultoras, publicidad, etc; despachos para alquiler de viviendas y locales; consultas privadas de médicos y odontólogos, practicantes, matronas, técnicos sanitarios, clínicas veterinarias y estudios fotográficos sin laboratorio; excluyéndose los despachos o estudios privados profesionales no públicos anejos a vivienda, propios del Grupo B.V, o los talleres domésticos del Grupo B. IV, cat. 4.^a.

Uso compatible B (art. 191 del PGMO)

B.2. Usos pormenorizados con referencia a la industria del automóvil en la ciudad, como servicios:

Grupo VI. Talleres del automóvil (reparación y mantenimiento).

Grupo VIII. Garaje-aparcamiento.

Grupo IX. Estaciones de servicios.

Talleres del automóvil (grupo B.2.VI).

1. Se entiende por talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, motos, bicicletas, recauchutados, remolques, carrocerías, chapistería o similares, y talleres de lavado y engrase (Grupo 50); excluyéndose los locales de venta y exposición de vehículos y venta de accesorios (50.3).

Garaje aparcamiento (grupo B.2.VIII).

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos automóviles de cualquier clase. Se considerarán incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos (Subgrupo 63.214 CNAE).

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

- Categoría 1.^a. Garaje-aparcamiento, privado, anexo e inseparable de otro uso básico o pormenorizado, como uso secundario o auxiliar condicionado y compatible (situaciones 2.c y 4.c y con capacidad regulada en función del otro uso dominante).

- Categoría 2.^a. Garaje-aparcamiento público, de propiedad privada o pública (o en régimen de concesión) en todas las posiciones posibles en un mismo edificio (a, b, c, d o e) o en el subsuelo de un espacio público.

- Categoría 3.^a. Aparcamiento en superficie, público o privado.

Estaciones de servicio (grupo B.2.IX).

1. A los efectos de estas Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos y en la OM de 30 de septiembre (BOE 18 octubre), se entenderá por estación de servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor (55.51 CNAE).

2. Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 4/88 de 21 de junio.

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

Uso E (art. 227 del PGMO)

E2, uso educativo y cultural:

Grupo VI. Museos y Bibliotecas: Comprende además los archivos, jardines botánicos y zoológicos, salas de exposiciones públicas, salas de congresos y exposiciones, acuarios, monumentos nacionales y otros servicios públicos culturales.

E4, uso recreativo:

Grupo X. Parques y Jardines Públicos: Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetes de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público necesariamente; podrán asentarse en

ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

Grupo XI. Espectáculos: Comprende los espacios abiertos o edificados para ocio y esparcimiento en general tales como cines, en sala o al aire libre; auditoriums, salas de conciertos, toros, circos; salas de juego, casinos, ferias comerciales y de mercado; parques de atracciones, verbenas fijadas, etc.

E5. Uso deportivo:

Grupo XII. Deportivo: Comprende las instalaciones deportivas en espacio y suelo exclusivo en general, como gimnasios, piscinas, estadios, hipica, polo, atletismo, tenis, fútbol, autódromos, aeródromos, hipódromos, etc.

Artículo 40. Servicios de interés público y social.

Responderán en su superficie y uso a lo exigido en el art. 17 de la LOUA y 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:

Uso E (art. 227 del PGMO)

E2. Uso educativo y cultural:

Grupo VI. Museos y Bibliotecas: Comprende además los archivos, jardines botánicos y zoológicos, salas de exposiciones públicas, salas de congresos y exposiciones, acuarios, monumentos nacionales y otros servicios públicos culturales.

E4, uso recreativo:

Grupo X. Parques y Jardines Públicos: Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetes de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

Grupo XI. Espectáculos: Comprende los espacios abiertos o edificados para ocio y esparcimiento en general tales como cines, en sala o al aire libre; auditoriums, salas de conciertos, toros, circos; salas de juego, casinos, ferias comerciales y de mercado; parques de atracciones, verbenas fijadas, etc.

E5. Uso deportivo:

Grupo XII. Deportivo: Comprende las instalaciones deportivas en espacio y suelo exclusivo en general, como gimnasios, piscinas, estadios, hipica, polo, atletismo, tenis, fútbol, autódromos, aeródromos, hipódromos, etc.

CAPÍTULO 3.º

Uso de viario e infraestructuras urbanas básicas

Artículo 41. 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.

Usos admisibles y 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.

TÍTULO X

CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

CAPÍTULO 1.º

Disposiciones preliminares

Artículo 42. Condiciones de los sistemas de la estructura básica de la modificación puntual núm. 31 en la zona de usos terciarios.

Las condiciones de los Sistemas de Estructura Básica de la Modificación Puntual núm. 31 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 esta misma Modificación Puntual núm. 31 para esta zona.

CAPÍTULO 2.º

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

Artículo 43. Definición.

Se denomina Sistema de Viales de Conexión al conjunto de tramos de la red viaria propuesta para el Área Ordenada por la Modificación Puntual núm. 31, que garantizan las relaciones de aquella 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 44. Desarrollo del sistema de viales de conexión.

1. La Ordenación Pormenorizada que desarrolla la Ordenación Estructural de la presente Modificación

Puntual núm. 31 en la Zona de Usos Terciarios deberá respetar las características y parámetros básicos de trazado y sección de los Viales de Conexión determinados en ésta.

2. La ordenación pormenorizada que se plantea desde esta misma Modificación Puntual núm. 31 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, se realizará para el desarrollo urbanístico de la zona, garantizando los accesos y el funcionamiento lógico de ésta.

Artículo 45. 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.

CAPÍTULO 3.º

Condiciones para el desarrollo de la zona de espacios libres públicos

Artículo 46. Definición.

Se refiere este capítulo a la zona cuyo uso predominante es el definido en el art. 38 de las presentes ordenanzas.

Artículo 47. Desarrollo de la zona de espacios libres públicos.

1. La Ordenación Pormenorizada que se formula en esta misma Modificación Puntual núm. 31 en desarrollo de la ordenación estructural del mismo, deberá respetar la posición y superficie del conjunto de espacios determinados en ésta.

2. La Ordenación Pormenorizada que se formula en esta misma Modificación Puntual núm. 31 en desarrollo de la ordenación estructural del mismo y dando cumplimiento a los requerimientos exigidos en la misma, a lo dispuesto en el art. 17 de la LOUA y del Anexo del Reglamento de Planeamiento, mantendrá en el diseño de la zona, más del 10% de reserva para Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

Artículo 48. Superficies mínimas.

Las superficies mínimas que deberá destinar la Ordenación Pormenorizada formulada en la Modificación Puntual núm. 31, en desarrollo de la ordenación estructural del mismo, como Espacios Libres Públicos son 56.184 m².

Artículo 49. Condiciones de uso.

Los usos pormenorizados serán los que aparecen y se regulan en el artículo 38 de las presentes Normas.

Artículo 50. Condiciones de edificabilidad.

A la 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 zona cumplirán lo marcado en el artículo 229.7 del PGMO.

CAPÍTULO 4.º

Condiciones para el desarrollo la subzona de usos terciarios

Artículo 51. Definición.

Se refiere este capítulo a la zona cuyo uso predominante es el definido en el art. 39 de las presentes ordenanzas.

Artículo 52. Desarrollo de la subzona de usos terciarios.

1. La Ordenación Pormenorizada que se formula en esta Modificación Puntual núm. en desarrollo de la ordenación estructural del mismo define la posición y superficie de la zona de Usos Terciarios.

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

Artículo 53. Superficies de la subzona de usos terciarios.

La superficie que se destina para el desarrollo de usos terciarios es de 397.675,00 m²s.

Artículo 54. 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 39 de las presentes Normas.

3. La Ordenación Pormenorizada de esta en esta Modificación Puntual núm. 31 podrá establecer de forma justificada las compatibilidades de uso distintos de los dominantes en la zona calificada de Usos Terciarios, preservando en todo caso la dominancia de los usos propios y característicos de esta zona.

Artículo 55. Condiciones de edificabilidad.

A la zona de Usos Terciarios, se le asigna un coeficiente de edificabilidad de 0,3925 m²t/m²s.

Artículo 56. Condiciones de ordenación.

1. La Ordenación Pormenorizada de esta Modificación Puntual núm. 31 deberá señalar las zonas de movimiento de los futuros volúmenes edificatorios, definiendo con ello las áreas libres de edificación.

2. De forma general, el número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de B+5, B+9 y B+19, definidos en la Ordenación Pormenorizada de esta Modificación Puntual núm. 31. Se 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.

CAPÍTULO 5.º

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

Artículo 57. Definición.

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

Artículo 58. Desarrollo de la zona de servicios de interés público y social.

1. La Ordenación Pormenorizada que se formula en esta Modificación Puntual núm. 31 en desarrollo de la ordenación

estructural de la misma arrastra la superficie de Servicios de Interés Público y Social de la Modificación núm. 13, sumándola a la dotacional de esta Modificación núm. 31.

2. La Ordenación Pormenorizada que se formula en esta Modificación Puntual núm. 31 en desarrollo de la ordenación estructural de la misma completa y detalla esta zona 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 59. Superficies mínimas.

La superficie que se destina para el desarrollo de la zona de Servicios de Interés Público y Social es de 11.484 m²s de la Modificación núm. 13, más 22.474 m²s de esta Modificación Puntual núm. 31, en aplicación del art. 17 de la LOUA, y a la exigencia mínima del Reglamento de Planeamiento, que estiman en el 4% de la superficie de toda la zona de Usos Terciarios la que se debe destinar a SIPS.

Artículo 60. Condiciones de uso.

Los usos globales y pormenorizados vienen definidos en el art. 40 de las presentes Normas.

Artículo 61. Condiciones de edificabilidad.

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

Artículo 62. Condiciones de ordenación.

1. La Ordenación Pormenorizada que se formula en esta Modificación Puntual núm. 31 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 esta Modificación Puntual núm. 31 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.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA «ZONA DE ACTUACIÓN» CLASIFICADA COMO SUELO URBANIZABLE
ORDENADO

TÍTULO I

ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

CAPÍTULO PRIMERO

Generalidades

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

3. La presente Modificación Puntual núm. 31 de la Zona 1 del Área 7 «Carretera del Calvario-Hijuela

de Rompecerones», ha de desarrollar en su Ordenación Pormenorizada, los terrenos denominado como «Zona de actuación», clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado y calificado de usos terciarios en el actual Documento.

4. Su ámbito territorial es el definido como «Zona de actuación», que se configura con la unión de la actual destinada a Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos, con la actual destinada a Servicios de Interés Público y Social, que suman un total de 561.845 m² suelo bruto, y que está limitada por los acerados de los viales principales perimetrales, cuyo recorrido se resume en los cuatro puntos cardinales: Por el Norte el vial discurre paralelo a la carretera del Calvario; por el Este el vial discurre por las traseras del Centro Comercial anejo denominado «Área Sur»; por el Sur el vial discurre por la denominada Higuera Rompecerones, y por el Oeste, el vial que discurre casi en paralelo a la nueva variante Oeste de la CN-IV.

Artículo 2. Vigencia.

La presente Modificación Puntual 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.

La Modificación Puntual es pública, ejecutiva y obligatoria.

Artículo 4. Documentación de la modificación puntual; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos de la Modificación 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 de la Modificación en la «Zona de actuación» 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 de la Modificación 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) Los Planos de Estructura urbana y determinaciones urbanísticas pormenorizadas contienen y expresan gráficamente las determinaciones de la Ordenación que se establecen y, en los casos de con-

tradición, 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 de la Modificación en la «Zona de actuación» de Usos Terciarios. Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

e) 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.

f) Las determinaciones de la Modificación Puntual en su desarrollo Pormenorizado de la «Zona de actuación» de Usos Terciarios se interpretarán dentro de un contexto que considera fundamental el espíritu y finalidad del PGMO y de la Ordenación Estructural de la Modificación que desarrolla.

Artículo 5. Modificación.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 38 de la LOUA, se entenderá como modificación la alteración de las determinaciones contenidas en el presente Documento, que no supongan revisión.

2. La modificación seguirá idéntico trámite que el de la formulación del Plan y siempre con las limitaciones que se contienen en el art. 38 de la LOUA.

Artículo 6. Revisión.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 36 de la LOUA, se entenderá por revisión la introducción de alteraciones sustanciales en la Ordenación Estructural.

TÍTULO II

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Condiciones técnicas

Artículo 7. Obras de edificación.

Las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas propuestas por la Ordenación Pormenorizada de la Modificación Puntual núm. 31 donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Artículo 8. 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 9. 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 10. 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.

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones comunes de todas las zonas

Artículo 11. Alcance y contenido de este capítulo.

Se contienen en este capítulo las normas y condiciones comunes para todas las edificaciones de la Ordenación Pormenorizada de la «Zona de actuación» de la modificación puntual, 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 12. Regulación de usos.

Para la regulación de usos y condiciones generales de los mismos, se estará a lo indicado en las normas urbanísticas generales de la ordenación estructural.

Artículo 13. Tipos de zonas.

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

1. Espacios Libres Públicos.
2. Usos Terciarios.
 - 2.1. Parcelas netas de usos terciarios.
 - 2.2. Aparcamientos privados.
 - 2.3. Viario Privado-Muelles de carga y descarga.
 - 2.4. Zona libre privada.

3. Dotacional-Equipamiento Deportivo.

4. Aparcamientos Públicos.

5. Viario Público.

Artículo 13.1. Espacios libres.

1. Comprende los terrenos de superficie menor a 40.000 m² destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, aislar las vías de circulación rápida del entorno local habitado y, en general, a mejorar el paisaje urbano y las condiciones estéticas de la ciudad.

2. En los espacios libres no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a) Las destinadas al propio mantenimiento.
- b) Las destinadas a aseos públicos.
- c) Las destinadas a kioscos con uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los quince (15) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 13.2. Uso terciario.

1. Se considera uso terciario aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros. De este modo, se distingue entre:

- a) Hospedaje: Alojamiento de personas.
- b) Comercio: Suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para el consumo en el local, o prestación de servicios a particulares.
- c) Oficinas: Actividades terciarias, con función principal la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente mediante la manipulación y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.
- d) Salas de Reunión: Servicio destinado a actividades de ocio y reunión, acompañadas a veces de espectáculos, tales como cafés-concierto, bingos, clubs nocturnos, discotecas, casinos, salas de juego, etc.
- e) Estaciones de Servicio para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos. Se entenderá por estación de servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor.

2. Las condiciones que se señalan son de aplicación en nueva edificación y en reestructuraciones.

3. El uso de hospedaje se regulará por las condiciones establecidas en su normativa específica.

4. Las condiciones del uso comercial vienen establecidas en función de su superficie útil (de la que se excluyen expresamente las superficies de servicio, es decir, aquellas no accesibles al público) y de las características de la mercancía con la que trafican. Se distingue entre:

- a) Local Comercial: De superficie inferior a 750 m² en comercio alimentario y 2.500 m² en el resto.

b) Agrupación Comercial: Agrupación de locales comerciales en un espacio con servicios comunes.

c) Gran Superficie Comercial: Con superficies superiores a los 750 m² en alimentación y 2.500 m² para el resto, operando bajo una sola firma comercial. Asimismo puede distinguirse, según el carácter de los bienes con que trafican:

d) Comercio Alimentario (cuando éste ocupa al menos un 35% de la superficie útil).

e) Comercio No Alimentario.

5. Los locales comerciales tendrán recorridos accesibles al público con un ancho mínimo de 1 m; si la superficie de venta se halla fraccionada en distintos niveles, se deberá dotar al menos de una escalera para cada 500 m² en el piso superior. La altura libre de piso mínima será de 3,5 m. Se deberán incluir además aseos en una proporción de un retrete y un lavabo hasta 100 m² y después uno por cada 200 m² o fracción.

6. Para las Grandes Superficies Comerciales se exigirá la calificación específica para dicho uso y la aprobación por parte de los organismos competentes de la Comunidad Autónoma, teniendo especial importancia el estudio de su impacto ambiental, valor ecológico de los terrenos en los que se localice, justificación funcional y problemática que en cuanto a accesibilidad pueda generar su implantación, considerando la proximidad del municipio al casco urbano de Jerez y a su aeropuerto. Se dispondrán dotaciones adecuadas de aparcamientos, aseos y espacio de carga y descarga conforme a la normativa supramunicipal que le sea de aplicación.

7. El uso de oficina exigirá el cumplimiento de las siguientes dotaciones:

a) Una dimensión mínima en planta de 1,30 m en los espacios de circulación interior accesibles al público y altura libre de piso de 3 m. Dicha altura podrá ser menor si no se trata de uso exclusivo, regulándose entonces conforme la norma zonal que sea de aplicación. También se habilitará una escalera, en el caso de locales en diferentes niveles, cada 500 m² o fracción. En planta superior, la dotación de escaleras vendrá complementada con ascensor cuando en el local se han de salvar más de 8 m.

b) Los locales dispondrán de un retrete y un lavabo en una superficie de hasta 100 m², aumentándose sucesivamente un retrete y un lavabo por cada 200 m² o fracción, separándose entonces para cada uno de los sexos.

c) La dotación de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 m².

8. Las salas de reunión deberán acogerse a la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

9. El uso de Estaciones de Servicio para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se regulará por las condiciones establecidas en su normativa específica.

Artículo 13.3. Uso dotacional.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la

vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.

2. Las presentes Normas también son de aplicación en locales y lugares que aunque no tengan la calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin.

3. Por su uso se distingue entre:

a) Deportivo.

b) Dotacional General, que incluye cualquiera de los anteriores y además cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

4. Las dotaciones, además, podrán ser públicas o privadas.

5. Las dotaciones deportivas vendrán reguladas por un índice máximo de edificabilidad de 0,5 m²/m²s y una ocupación máxima del 60%. De ser factible, deberá además ajardinarse un 5% al menos de la superficie de la parcela. La altura máxima admisible dependerá de las necesidades de las propias instalaciones y de la normativa zonal del ámbito en el que esté enclavada la dotación.

El equipamiento deportivo privado que se desarrolle en parcelas con uso cualificado distinto del dotacional, se regirán por las condiciones que establezca la Norma Zonal que corresponda.

Sección 2. Condiciones de edificación y volumen

Artículo 14. Superficie y límites.

La superficie y forma de cada zona y subzona figura en el cuadro de la ordenación pormenorizada.

Artículo 15. 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 la ordenación pormenorizada.

Artículo 16. Tipología edificatoria.

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

Artículo 17. 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 Varios 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 18. 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 19. Fachadas a las avenidas perimetrales de la «Zona de actuación».

Las fachadas a las Avenidas perimetrales de la «Zona de actuación», han de tratarse como fachadas

principales, con diseño urbano con la categoría arquitectónica de la implantación comercial que encierra, y no como fachadas traseras o secundarias. En el caso de cerramientos de parcelas las vallas o cercas tendrán una altura máxima de la zona opaca de 0,50 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 0,50 m., disponiéndose en diseño y acabados como «falsa fachada» en relación y correspondencia con las fachadas principales de los edificios.

Como borde de la actuación, se dispondrán pantallas vegetales, utilizando especies autóctonas, que oculten, al menos parcialmente, las actuaciones previstas.

El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego, que se realizará preferentemente con agua no potable. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, mediante la utilización de especies típicas de la zona, adaptadas a las condiciones climáticas de sequía estacional, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas.

Artículo 20. Fachadas.

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.

Artículo 21. 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 22. 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 el Código Técnico de la Edificación.

Sección 3. Condiciones de circulación y aparcamiento

Artículo 23. Número de plazas de aparcamiento.

El número de plazas de aparcamientos exigidos para la Ordenación Pormenorizada de la Modificación cumple con la proporción mínima de la LOUA y 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 24. Urbanización.

Toda la superficie del suelo no ocupado por la edificación, tanto en dominio público como privado, deberá

ser urbanizada y ejecutada conforme a lo dispuesto en la presente modificación puntual.

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 25. 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 26. 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.

CAPÍTULO TERCERO

Ordenanzas de la edificación. Definiciones de carácter general

Sección 1. Condiciones generales de edificación

Artículo 27. Definición.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre, según su clasificación y su calificación urbanística, debiendo respetar en cualquier caso el régimen del suelo en el que se localice y las especificaciones determinadas por la Norma Zonal, cuando se trate de suelo con ordenación pormenorizada.

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación particular en contra. Deberán igualmente respetarse las condiciones particulares según el uso al que se destine la edificación además de la normativa zonal para suelo con ordenación pormenorizada.

Sección 2. Condiciones de la parcela edificable

Artículo 28. Condiciones de la parcela.

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por «parcela» la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y vienen señaladas en las condiciones particulares de los usos y en la normativa zonal.

2. Toda edificación deberá encontrarse indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que deberá ser debidamente registrada junto con la superficie edificable

u otras condiciones urbanísticas bajo las que hubiera sido construida. Esta determinación deberá ser considerada en las parcelaciones y en las segregaciones y agregaciones de parcelas.

3. Las parcelas serán delimitadas e identificadas mediante sus linderos y su código censal. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a donde den frente y su número del gobierno dentro de ellas. Estos datos deberán ser reflejados por el parcelario municipal y/o por los proyectos que afecten a la parcelación.

Artículo 29. Linderos.

Son las líneas perimetrales de una parcela. Se considera «lindero frontal» el que limita con vía o espacio libre y «frente de parcela» aquel, en caso de darse varios linderos frontales, por el que se produce el acceso; son «linderos laterales» los restantes, llamándose «testero» al opuesto al frontal.

Artículo 30. Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma.

Artículo 31. Parcela edificable.

Se considera parcela edificable la que además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente Sección, tenga la condición de solar.

Sección 3. Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 32. Definición.

Las condiciones de posición del edificio en la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y vienen determinadas en la normativa zonal o en el instrumento de planeamiento que regule el desarrollo del área; son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 33. Elementos de referencia.

Los parámetros de referencia respecto a los que se fijan estas condiciones de posición serán los que siguen:

a) Linderos.

b) Alineación exterior: Es la línea señalada por el planeamiento, que establece los límites entre suelos destinados a viales o espacios libres de usos público y las parcelas edificables.

c) Alineación interior: Es la línea que señala el planeamiento, al interior de la cual puede localizarse la edificación en la parcela; la alineación interior puede tener un carácter fijo o flexible mediante el establecimiento de un área de movimiento o un retranqueo mínimo.

d) Rasante: Es el perfil o sección longitudinal de la calle, normalmente referido al eje de la vía.

e) Cota de nivelación: Es la altitud o cota de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de alturas.

f) Cerramiento de parcela: Es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

g) Plano de fachada: Es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del espacio libre de parcela, conteniendo todos los elementos constructivos del alzado a excepción de los salientes y vuelos de cornisa admitidos en la normativa zonal.

h) Línea de edificación: Intersección del plano de fachada con el terreno.

i) Medianería o fachada medianera: Lienzo de edificación común con una edificación colindante y, por tanto, en el lindero lateral o en el testero.

Artículo 34. Situaciones posibles.

Conforme a los anteriores parámetros y respecto a la alineación, la edificación podrá estar en alguna de las situaciones que siguen:

a) Alineada: Cuando la línea de edificación coincida con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sobresalgan respecto a la alineación.

c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

Artículo 35. Separación a linderos.

Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero más próximo medida sobre una recta perpendicular a éste. En los casos en que, por irregularidad de la parcela sea compleja esta interpretación, se adoptará la solución que implique una mayor separación de la edificación colindante y/o un mayor o más racional espacio libre de parcela.

Artículo 36. Retranqueo.

Retranqueo es la distancia entre la línea de edificación y la alineación exterior; puede establecerse como valor fijo o como valor mínimo y se medirá del mismo modo que la separación a linderos.

Artículo 37. Separación entre edificios.

Es la distancia entre sus respectivos planos de fachada.

Artículo 38. Fondo edificable.

Es la distancia entre la fachada interior de un edificio, esto es, de su línea de edificación interior y la alineación exterior.

Artículo 39. Área de movimiento.

Es la superficie al interior de la cual puede localizarse la edificación como resultado de la aplicación de la separación a linderos y retranqueos establecidos en la normativa zonal o de uso.

Sección 4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 40. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones; vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal o en las condiciones de los usos y son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que supongan nuevas ocupaciones del suelo. Su aplicación viene regulada por los parámetros que se especifican a continuación.

Artículo 41. Ocupación o superficie ocupada.

Es el área, medida en proyección horizontal, comprendida dentro del perímetro de las líneas de edificación. En las zonas en las que sean admitidos patios de parcela, éstos deberán ser descontados de la superficie

ocupada, aunque estén cubiertos, si esta cubierta es del tipo montera acristalada o transparente.

Artículo 42. Ocupación máxima admisible.

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede ser fijada de forma indirecta mediante el establecimiento de condiciones de posición del edificio en la parcela, siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación (porcentaje respecto a la superficie de parcela edificable).

Sección 5. Condiciones de edificabilidad

Artículo 43. Definición y aplicación.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad. Son de aplicación para las obras de nueva planta y para todas las que supongan modificación de la superficie edificada; vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal y en las condiciones particulares de los usos. Para su aplicación se utilizarán los parámetros que a continuación describen.

Artículo 44. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio. No serán incluidos soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores de parcela descubiertos o cubiertos, construcciones auxiliares desmontables o el espacio bajo cubierta (siempre que éste carezca de posibilidades de uso o esté destinado a instalaciones del edificio o a trastero, salvo lo señalado en la Norma Particular correspondiente). Tampoco serán computables las superficies bajo rasante correspondientes a sótanos o a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y área de maniobra, con un margen del 10% de exceso de superficie obligatoria.

No computará la superficie de patios cubiertos por elementos de montera acristalada o transparente, ni las pérgolas, ni marquesinas si su cubrición es de elementos acristalados o transparentes.

En el cómputo de la superficie edificada se incluyen al 100% los cuerpos volados cerrados por uno o más lados, salvo las terrazas, que se incluyen al 100% sólo en el caso de estar cerradas por más de un lado. Las terrazas cerradas sólo por un lado no se incluyen.

Artículo 45. Superficie útil.

Es el sumatorio de las superficies (de los locales que lo integran) comprendidas en el interior de los parámetros verticales y que son de directa utilización para el uso al que se destine. (La medición de esta superficie se hará siempre a cara interior de paramentos terminados).

Artículo 46. Superficie Edificable. Índice de edificabilidad.

La superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para cada parcela o grupo de parcelas con el fin de limitar la superficie máxima que puede construirse en dicho ámbito. Puede ser determinada de forma indirecta mediante condiciones de posición, forma y volumen de la edificación sobre la parcela o bien de forma directa mediante un índice de edificabilidad.

Se denomina índice de edificabilidad al cociente entre la superficie edificable y la superficie de la parcela.

El índice de edificabilidad puede ser expresado como edificabilidad bruta, si se relaciona con la superficie total bruta de un Sector o Unidad de Ejecución (incluidos, además de las parcelas edificables, los suelos de cesión obligatoria, los espacios libres, el viario, etc.) o como edificabilidad neta, si se relaciona con la superficie neta edificable, esto es, las superficies de parcela edificable (no incluyendo las superficies de cesión obligatoria, espacios libres, viario, etc.).

En los casos en los que se establezcan simultáneamente un índice de edificabilidad y condiciones de posición, forma y volumen de la edificación la superficie edificable máxima aplicable será la menor resultante entre ambos parámetros.

Sección 6. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 47. Definición y aplicación.

Las condiciones de volumen y forma son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, siendo aplicables a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificación de las características que en este artículo se señalan. Estas condiciones son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso o de la zona en que se localice.

Artículo 48. Altura del edificio.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida en unidades métricas o en número de plantas. La cota de origen es la cota de nivelación de planta baja, midiéndose la altura hasta la cara inferior del último forjado (altura de cornisa). En caso de escalonamiento de la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente para cada plataforma.

Artículo 49. Altura máxima.

Es el límite que establece el planeamiento o la normativa zonal sobre la altura de la edificación. Cuando se fije en número de plantas y en unidades métricas simultáneamente ambas habrán de respetarse como máximos admisibles. También podrán establecerse limitaciones en relación al ancho de calle (en caso de cubiertas inclinadas se admitirá un ángulo de hasta 30°).

Artículo 50. Construcciones por encima de la altura máxima.

Las únicas construcciones por encima de la altura máxima de cornisa que se pondrán admitir son aquellas destinadas a servicios del edificio o acceso a la azotea en su caso, tales como cuarto de maquinaria de ascensores, cuartos del servicio de telecomunicaciones, cuartos o armarios destinados a contadores de gas, tendedores no cubiertos, etc., con un límite de 3 metros sobre la altura de cornisa y una distancia mínima al plano de fachada de 4 metros, ocupando un máximo del 20% de la superficie de la última planta. También se podrán admitir elementos decorativos que no sobrepasen en ningún caso los 1,5 metros sobre la altura de cornisa, a excepción de elementos puntuales de cerrajería o que sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del edificio, tales como chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, paneles de energía solar, etc.

Artículo 51. Altura de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior de los forjados de plantas consecutivas.

Artículo 52. Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento acabado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma o del falso techo, si lo hubiera.

Artículo 53. Planta.

Es toda la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distingue entre planta sótano o semisótano, baja, entreplanta, piso, ático y bajo cubierta. La planta baja es la de acceso, no pudiendo superar su cara superior de forjado en ningún punto una altura respecto a la rasante de la calle de 1,30 metros. Su altura libre de piso vendrá determinada según el uso al que se destine, conforme a las condiciones de estas Normas y su cota de nivelación, como referencia para medir la altura total del edificio, será la que corresponda al 75% de su superficie.

La planta sótano o semisótano es una planta cuyo plano de suelo se sitúa como mínimo a 1,30 metros de la cota de planta baja y como máximo a 3 metros de profundidad respecto a la rasante y cuyo techo no supera en ningún punto 1 metro sobre la rasante de calle. Los accesos rodados a planta sótano deberán disponer de una superficie horizontal previa a la rampa de al menos 3 metros. La rampa deberá además ajustarse a las disposiciones que establezca la normativa correspondiente.

La planta de piso es aquella que se localiza por encima de la planta baja, con altura libres de piso determinadas según las condiciones particulares que por su uso le sean de aplicación. Entreplanta es aquella cuya cota superior de forjado se sitúa entre las cotas de dos plantas sucesivas, siendo la de cota inferior la planta baja o de acceso.

La planta ático es la última planta de un edificio cuya fachada en esta cota produce un retranqueo respecto al plano de fachada del edificio de 4 metros como mínimo y en al menos un 50% del perímetro. El cerramiento vertical en el plano de fachada del edificio en esta planta no podrá superar, además, 1,50 metro de altura sobre la cota superior del forjado.

Artículo 54. Fondo máximo edificable.

Es la dimensión máxima de edificación medida perpendicularmente desde el lindero frontal.

Sección 7. Condiciones de calidad e higiene de los edificios**Artículo 55. Definición.**

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, siendo aplicables a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total.

Artículo 56. Condiciones de Calidad.

Los proyectos habrán de buscar en sus soluciones constructivas la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra. Serán considerados especialmente los estudios que sobre ar-

quitectura bioclimática en Andalucía y para esta zona en particular hayan sido efectuados.

Las nuevas construcciones habrán de cumplir el Código Técnico de la Edificación vigente en lo que respecta a aislamiento acústico, térmico y barreras antihumedad, etc.

Artículo 57. Local exterior.

Se considera que una pieza o local es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

6. Vía pública, calle o plaza o espacio libre público.

7. Un espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones que establezca la norma zonal en cada caso.

Artículo 58. Piezas habitables.

Son piezas habitables aquellas en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; deberán ser exteriores no pudiendo instalarse piezas habitables con uso residencial en sótanos o semisótanos en ningún caso.

Artículo 59. Condiciones de iluminación y ventilación en locales de uso no residenciales.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial deber tener una proporción de huecos abiertos al exterior en las piezas de al menos 1/10 respecto a la planta local, no superando tampoco 1/6 debido a las características climáticas particulares del municipio. La proporción de huecos practicables será de al menos 1/12 respecto a la superficie útil del local para facilitar la ventilación natural, aunque para usos en los que se generen gases (como cocinas o determinados usos industriales) será necesario además la observación de la legislación competente al respecto.

Los puestos de trabajo estable no se localizarán, salvo imposibilidad técnica específica que impida el desarrollo de la actividad, a más de 10 mts de los huecos de ventilación e iluminación.

Artículo 60. Patios.

Se considera patio toda aquella superficie libre de edificación limitada por fachadas interiores de edificios, o bien, si se localiza en la alineación exterior, rodeado por edificación en al menos 2/3 de su perímetro.

1. Las dimensiones mínimas de los patios vendrán reguladas en cada normativa zonal, según la tipología edificatoria de que se trate. La altura de los patios tomará como referencia de origen la cota inferior de las piezas que den a él, no pudiendo situarse el pavimento del patio a mayor altura de 1 m por encima de la misma y como altura de coronación la cota media de las piezas a las que sirva. Los patios deberán en cualquier caso mantener uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

2. Deberá facilitarse el acceso al patio con el fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

3. Los patios podrán estar cubiertos por elementos traslúcidos, siempre que éstos se localicen por encima de la cota de coronación de los paramentos de fachada que delimitan el patio y que permitan una ventilación de superficie mayor al 20% de la superficie del patio cubierto entre el elemento de cubrición y los muros perimetrales.

Sección 8. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios**Artículo 61. Definición.**

Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios son aquellas que regulan el conjunto de insta-

laciones y máquinas así como los espacios donde se localizan para el buen funcionamiento de los edificios y de los locales conforme al destino que tienen previsto. Serán de aplicación en obras de nueva edificación o en reestructuraciones de edificios existentes. En todo caso serán de obligado cumplimiento la normativa vigente superior a la municipal, exigiéndose además por parte del Ayuntamiento la observación del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 62. Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable.

Toda edificación deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. No podrán, por tanto, otorgarse licencias hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien a través del suministro municipal, bien mediante otro distinto siempre que acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

Artículo 63. Dotación de servicio de energía eléctrica y otro tipo de energías.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. Las instalaciones de baja tensión en el edificio cubrirán la potencia eléctrica necesaria para los usos previstos y para los servicios de alumbrado, ascensores, calefacción, etc., de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. Las instalaciones técnicas necesarias tales como centros de transformación, locales para contadores, etc., respetarán la normativa sectorial que los regule y las especificaciones que la compañía suministradora requiera.

3. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y la estructura, conforme a lo especificado en el Reglamento.

4. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre instalación de Energía Solar.

5. Otro tipo de fuentes de energía como gas o combustibles líquidos deberán respetar las medidas de seguridad exigibles para su almacenamiento, conducción y emisión de gases y humos según la normativa específica que en cada caso sea de aplicación.

Artículo 64. Dotación de Servicios de Telecomunicaciones.

Las edificaciones deberán cumplir con lo previsto en el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicación.

Artículo 65. Dotación de Servicio de Saneamiento.

La evacuación de aguas residuales para cada edificio deberá acometer forzosamente a la red general de alcantarillado y por intermedio de arqueta o pozo de registro, cumpliendo, en su caso, la normativa re-

lativa a vertidos industriales y estando dimensionada con los criterios indicados en Código Técnico de la Edificación.

La evacuación de aguas se ejecutará con sistema separativo de aguas residuales y aguas pluviales.

Artículo 66. Dotación de Servicio de Evacuación de Humos.

No se permitirá en ningún edificio la salida libre de humos en fachada o en patios comunes, siendo obligatorio el aislamiento de las preceptivas chimeneas o conductos de forma que no causen molestias a terceros. En ningún caso se admitirá la disposición de estos conductos en fachada, elevándose además un mínimo de 1 m sobre la cubierta y separándose un mínimo de 10 metros de cualquier hueco situado a la misma altura de la salida de humos. En usos industriales o instalaciones colectivas deberán disponerse filtros depuradores en las salidas de humos, siendo de obligado cumplimiento la normativa que sobre contaminación atmosférica esté vigente.

Artículo 67. Dotación de Servicio de Evacuación de Residuos Sólidos Urbanos.

Los edificios deberán contar con un local para cubos de basura y cumplir las condiciones establecidas por las Ordenanzas Municipales sobre residuos sólidos urbanos. Complementariamente deberá ser observada las disposiciones de la ley 42/75 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Decreto 283/1995 de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se prohíben expresamente la trituración de residuos y los vertidos a la red de alcantarillado. Se cumplirán las disposiciones del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 68. Dotación de Servicio de Calefacción y Climatización.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño de dicha instalación se buscará el mayor ahorro energético, intentándose primar desde las instituciones autonómicas o municipales proyectos de arquitectura bioclimática que incluyan soluciones de energía pasiva.

2. Los proyectos de edificación deberán prever la localización de la maquinaria, tanto interna como externa, y las preinstalaciones fijas necesarias para que pueda realizarse la puesta en marcha de los sistemas de acondicionamiento sin alteraciones del aspecto exterior del edificio.

3. Las instalaciones deberán cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, no pudiendo en ningún caso localizarse la salida de aire caliente hacia espacio público alguno a menos de 3 metros sobre la rasante del terreno, siendo, siempre que sea posible, preferible su localización en cubierta y en patios interiores.

Artículo 69. Dotación de servicio de aparatos elevadores.

La instalación de ascensores será obligatoria en edificios de más de tres plantas (8 metros) y en dotaciones o edificios públicos, no pudiendo localizarse el acceso al mismo en una cota superior a 1,5 m sobre el nivel de acceso en planta baja. En edificios dotacionales y en general en todo edificio de uso público, incluidos cen-

tros comerciales y de servicios deberá prestarle especial atención a la accesibilidad de discapacitados, conforme a la legislación vigente al respecto.

Artículo 70. Dotación de servicio de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas será como mínimo la siguiente:

a) Uso terciario en edificio exclusivo: 1 plaza/50 m² construidos o fracción.

b) Usos dotacionales: 1 plaza/100 m² construidos o fracción, siempre que sea racionalmente posible.

Sección 9. Condiciones de seguridad en los edificios

Artículo 71. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos de características de los edificios, siendo de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se acometan obras de acondicionamiento y reestructuración.

Artículo 72. Accesos exteriores.

1. Los accesos exteriores de todas las edificaciones deberán encontrarse señalizados para su correcta identificación y deberán contemplar una iluminación correcta así como indicación del número de calle en cada acceso a parcela o edificio. Los edificios en esquina deberán asimismo indicar adecuadamente los nombres de las calles que confluyen.

2. A las edificaciones deberá accederse desde vía pública o a través de un espacio libre privado, no superando una distancia de 50 m desde el acceso exterior hasta el portal. Cuando se trate de usos diferentes en una misma edificación podrán exigirse accesos independientes.

3. El acceso principal a cualquier edificio, deberá tener como dimensiones mínimas 130 cm de ancho y 211 cm de alto, con un distribuidor en planta baja no menor de 2 m de ancho hasta el arranque de escalera y ascensor. Las escaleras deberán ser dimensionadas en función de su uso, con un ancho mínimo de 1 m y una pendiente de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, y la normativa que le sea de aplicación, no pudiendo adoptarse soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios por su dimensión o forma.

Artículo 73. Prevención y extinción de incendios.

En los edificios de uso público deberá existir una señalización interior racional que permita la correcta orientación del público en general, tanto en circunstancias normales como en posibles emergencias. Deberá así mismo realizarse el diseño preceptivo de las instalaciones de prevención y extinción de incendios y alumbrado de emergencia, conforme a las medidas establecidas por el Código Técnico de la Edificación, la NBE-CPI-96 y por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, siendo objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de puesta en uso y de revisión periódica.

Artículo 74. Otras condiciones de seguridad.

1. El diseño de la edificación deberá en todos los casos respetar lo estipulado por el Código Técnico de la Edificación, la NBE-CPI-96 y por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, además del resto de Normativa que le sea de aplicación específica.

2. Los elementos de protección contra las caídas se diseñarán de forma que no sean escalables y con la altura necesaria.

3. Todo elemento saliente de la edificación, fijo o retráctil, que se localice sobre espacio público deberá estar situado a una altura mínima de 2 metros desde la rasante de la calle. Cuando los elementos salientes sean rejas, miradores o similares, podrán situarse a menor altura, siempre que su inicio desde el suelo con la máxima dimensión saliente se sitúe a menos de 50 centímetros desde la rasante de la calle.

CAPÍTULO CUARTO

Ordenanzas particulares de los usos

Sección 1. Normas particulares para las zonas de Espacios libres públicos

Artículo 75. Área que comprende.

Comprende esta zona la indicada en el Plano de Estructura Urbana y Determinaciones Urbanísticas Pormenorizadas.

Artículo 76. Condiciones de edificabilidad.

A la 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 Zona cumplirán con lo marcado en el artículo 229.7 de la Normativa urbanística del PGMO.

Artículo 77. Condiciones particulares de la ordenación.

El conjunto de las Zonas destinadas a Espacios Libres Públicos de la Ordenación Pormenorizada que plantea la Modificación Puntual núm. 31 tiene una superficie total de 56.184 m². Toda la superficie se ordenará mediante los Proyectos de Urbanización que desarrollen la Ordenación Pormenorizada que plantea la Modificación Puntual, 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.
- Estudio de soluciones de integración paisajística en el entorno.

Sección 2. Normas particulares para las zonas de usos terciarios

Artículo 78. Área que comprende.

Comprende esta zona la indicada en el Plano de Estructura Urbana y Determinaciones urbanísticas pormenorizadas correspondiente.

Artículo 79. Condiciones particulares de ordenación.

El conjunto de las zonas destinadas a usos Terciarios de la Ordenación Pormenorizada que plantea la Mo-

dificación tiene una superficie total de 397.675 m². Las condiciones de ordenación de las distintas Sub-zonas son las siguientes:

Terciario:

- Superficie de la sub-zona: 390.504 m²s.
- Tipología: Edificaciones aisladas y adosadas.
- Ocupación máxima: No se fija.
- Vuelos: No se fija limitación de vuelos sobre espacios privados.
- Edificabilidad: Se establece una edificabilidad total para esta sub-zona neta de 215.233 m² techo.
- Edificabilidad bajo rasante: Se permite la edificación de plantas bajo rasante en toda la superficie de todas las zonas de usos terciarios, y en toda su superficie, no computando como edificabilidad si se destina la edificabilidad a plazas de aparcamiento, almacenes, instalaciones o trasteros.
- Altura máxima de las edificaciones:

Parcela núm.	Altura
T1	B+4 (15 m)
T1-A	B+4 (15 m)
T1-B	B+4 (15 m)
T1-C	B+9 (38 m)
T1-D	B+9 (38 m)
T1-E	B+4 (15 m)
T1-F	B+4 (15 m)
T2-A	B+4 (15 m)
T2-B	B+4 (15 m)
T2-C	B+4 (15 m)
T2-D	B+4 (15 m)
T2-E	B+4 (15 m)
T2-F	B+4 (15 m)
T2-G	B+4 (15 m)
T2-H	B+4 (15 m)
T2-I	B+4 (15 m)
T2-J	B+4 (15 m)
T3-A	B+4 (15 m)
T3-B	B+4 (15 m)
T3-C	B+4 (15 m)
T3-D	B+4 (15 m)
T4	B+19 (76 m)

Espacio Libre Privado:

- Superficie de la sub-zona: 4.171m².

A la Zona de Espacio Libre Privado 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 art. 229.6 de la Normativa urbanística del PGMO, así como con las consideraciones establecidas en el art. 210 del PGMO.

Sección 3. Normas particulares para la zona dotacional-equipamiento deportivo

Artículo 80. Área que comprende.

Comprende esta zona la indicada en el Plano de Estructura Urbana y determinaciones urbanísticas pormenorizadas correspondiente.

Artículo 81. Condiciones particulares de ordenación.

El conjunto de la Zona destinada a Servicios de Interés Público y Social de la Ordenación Pormenorizada que plantea la modificación puntual, y tiene una superficie total de 33.958 m². Las condiciones de ordenación de las distintas Sub-zonas son las siguientes:

Equipamiento Deportivo:

- Superficie de la sub-zona: 33.958 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.

CAPÍTULO QUINTO

Normativa general de urbanización

Sección 1. La urbanización de los espacios viarios

Artículo 82. Disposiciones generales.

1. Los viarios interurbanos que discurren por el término municipal se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

2. El resto del viario municipal se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración Autonómica o del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

3. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

4. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso.

Artículo 83. Dimensiones Mínimas de los Viarios Públicos.

1. El viario urbano local en áreas urbanas tendrá una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones.

2. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 84. El espacio Reservado a la Circulación de Vehículos. La Calzada.

1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.

2. En general el viario principal tendrá un mínimo de cuatro (4) carriles de circulación y el secundario un mínimo de dos (2).

3. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario principal, y secundario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráfico será preferido en los viarios de ámbito local.

4. En general, las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta trescientos (300) centímetros como mínimo o cuatrocientos cincuenta (450) centímetros como máximo.

Artículo 85. Espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados.

1. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.

2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.

4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:

a) Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de trescientos (180) centímetros.

b) Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc.). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante. En caso de existencia de arbolado la dimensión mínima de esta banda será de ciento veinte (120) centímetros. La banda de servidumbre se situará en la zona del acerado más próxima a la calzada, aunque para acerados mayores de setecientos (700) centímetros podrán disponerse varias bandas de servidumbre.

5. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00 %.

La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada.

Artículo 86. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

1. Anexo a todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, será preceptivo reservar unos espacios destinados al estacionamiento de vehículos formando espacios formalmente diferenciados.

2. Los estacionamientos deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.

3. El dimensionado de los estacionamientos se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.

4. En relación al carril de circulación de las zonas de aparcamiento, las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:

a) En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de doscientos (200) centímetros, para el secundario y el local de ciento ochenta (180) centímetros y para el industrial de doscientos veinte (220) centímetros.

b) Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y para el secundario y el local de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros.

c) En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros y para el viario industrial de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua.

6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptará a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, con un mínimo del 2% de todas las plazas disponibles.

Artículo 87. Espacio Reservado a la Circulación de Bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento.

2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.

3. Las dimensiones de las zonas reservadas para la circulación de bicicletas estarán comprendidas entre ciento cuarenta (140) y doscientos (200) centímetros para vías unidireccionales y entre doscientos veinticinco (225) y doscientos setenta y cinco (275) centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráficos. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.

6. En los proyectos de urbanización se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

Artículo 88. El espacio compartido. Viarios de coexistencia.

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.

2. En los viarios de coexistencia de tráficos se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea.

3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

Artículo 89. La pavimentación de los viarios públicos.

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calzadas del viario principal y secundario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles, mixtos o rígidos.

4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas en pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos conti-

nuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a una banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los Acerados se emplearán pavimentos de elementos normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

7. Los Acerados de nueva ejecución, salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

8. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor de forma que el Acerado no deformará su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines prefabricados de hormigón que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el municipio. La coloración empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Sección 2. El trazado del viario

Artículo 90. El trazado en planta.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento cincuenta (150) metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.

3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.

4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.

5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, baldeo, recogida de basura, etc.).

Artículo 91. El trazado en alzado.

a) En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética.

b) En general para el diseño en alzado del viario urbano se recomienda:

- a) Evitar crestas y valles demasiado cortos.
- b) No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
- c) No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.

3. Las pendientes longitudinales del viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00 %. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10 %. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

Artículo 92. Las intersecciones giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:

- a) Que el tráfico de los distintos ramales afluentes sea similar.
- b) Que existan cuatro o más ramales de acceso.
- c) Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
- d) Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
- e) Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.

2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso.

3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero

sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de ocho (7) metros.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

Sección 3. La urbanización de los espacios libres

Artículo 93. Condiciones generales.

a) Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

b) Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

- i. Jardinería y arbolado.
- ii. Riego.
- iii. Drenaje.
- iv. Pavimentación.
- v. Alumbrado público.
- vi. Mobiliario urbano.

vii. Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: Abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

c) Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

Artículo 94. Criterios de urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional.

2. Plaza urbana o jardín. Son espacios de dimensión reducida, localizados en el interior de la trama urbana, significando lugares de la organización urbana. En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

- g) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
- h) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
- i) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.

j) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.

k) Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones, etc.

Artículo 95. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse éstos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tablonos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

Artículo 96. Sistema de riego.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

Artículo 97. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser arena-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaren, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los «compos» de basuras urbanas.

Artículo 98. Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

4. Se prevé la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios verdes previstos en la actuación.

5. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

6. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

7. Las especies a implantar en las áreas arboladas y espacios libres serán autóctonas potenciales del sector jerezano, es decir, pertenecientes a la serie de vegetación *Smilaco mauritanicae-Querceto rotundifoliae sigmetum*, serie termomediterránea bético-algarviense seco-subhúmedo basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*). Entre otras especies se encuentran las encinas, acebuches, algarrobos, retamas y lentiscos.

8. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego, que se realizará preferentemente con agua no potable. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, mediante la utilización de especies típicas de la zona, adaptadas a las condiciones climáticas de sequía estacional, sin que se produzca en ningún caso la introducción de especies alóctonas.

Artículo 99. Conservación de las superficies ajardinadas.

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

Sección 4. Equipamiento y mobiliario urbano

Artículo 100. Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

Artículo 101. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

Los elementos de juego en las Zonas Infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el Decreto 127/2001 y además las siguientes:

a) En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

b) Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

c) En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

d) Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

Artículo 102. Papeleras y bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

Sección 5. Las infraestructuras y servicios urbanos básicos

Artículo 103. El dimensionado y la conexión de las redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los sectores.

Artículo 104. Red de abastecimiento de agua potable.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo

con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos Acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Los diámetros nominales, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

5. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

Artículo 105. Red de saneamiento.

1. En las áreas de suelo urbanizables ordenado, el sistema de saneamiento será de tipo separativo, transportándose las aguas residuales y pluviales por separado.

2. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública legalmente utilizables, o privadas. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.

3. En general, el trazado en planta de las redes de saneamiento se ajustará al eje de la calzada. En el viario principal y en los viarios con segregación de calzadas podrán disponerse varios colectores que sirvan a cada una de las márgenes del viario.

4. En lo referente a las condiciones particulares sobre las redes de saneamiento, depuración y vertido se estarán a lo dispuesto a la normativa específica municipal, y en su defecto a las normas y recomendaciones de la compañía suministradora.

5. Los Proyectos de Urbanización justificarán los coeficientes de escorrentía utilizados en función de las condiciones particulares de pluviometría de la zona geográfica del municipio.

6. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas.

Artículo 106. Alumbrado público.

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes.

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía. En los proyectos de urbanización se estudiará es-

pecialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas.

3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0,55.

4. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a doce (12) metros.

5. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

6. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes fundición de aluminio.

9. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo, disminuir las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

Artículo 107. Las infraestructuras para el suministro de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

2. En las obras de urbanización del suelo urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se renovarán los conductores, salvo cuando se justifique su improcedencia técnica o reciente mejora.

4. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.

5. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente

por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

Artículo 108. Las redes de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

3. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá establecer, de acuerdo con la legislación estatal, la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos. La obligación de compartir puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.

4. En las obras de urbanización del suelo urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

5. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.

6. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

7. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (JCT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

Artículo 109. Red de riego.

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las re-

des necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

Artículo 110. Coordinación de los servicios urbanos básicos.

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.

2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.

3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

4. En los proyectos de urbanización del suelo urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de

servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

Sección 6. Medidas de protección y calidad ambiental

Artículo 111. Protección y conservación del patrimonio cultural.

Para la realización de cualquier movimiento de tierras, se ha de prever un seguimiento arqueológico de las obras, ante la posibilidad de aparición de algún yacimiento, en las localizaciones denominadas como Cerro del Asno A, y Cerro del Asno B.

Artículo 112. Protección y calidad ambiental.

1. Todas las actuaciones a realizar deberán contar con estudio geotécnico ante la previsión de riesgos de deslizamientos y desprendimientos del terreno, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en los mismos.

2. La asignación de usos generales y pormenorizados debe tener en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica. Por ello, el documento de aprobación provisional incorpora un estudio predictivo de ruido, realizado por Empresa Colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente, en el que se analiza la incidencia sonora de los nuevos desarrollos propuestos, en especial vías de transporte, sobre la zonas objeto de la Modificación Puntual. Dicho estudio establece las medidas necesarias para asegurar que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía, las cuales se incorporan como determinaciones vinculantes a los distintos sectores contemplados en el Planeamiento.

3. Se exigirá a los contratistas que el origen del material de préstamo para rellenos sea de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente. Los materiales de relleno a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u otras obras de mejora de infraestructuras internas, deberán proceder de explotaciones legalizadas.

7. Los escombros y restos de obras que se generen durante la fase de construcción deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz.