

## ADMINISTRACION LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA ANUNCIO

Para general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en los Arts. 31.1.B.a) y 36.2.c) de la LOUA, se hace saber que el Excmo. Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el día 24 de febrero de 2011, acordó aprobar con carácter definitivo el expediente de Plan Parcial del Sector "Pastranilla", cuyas Ordenanzas se publican a continuación. Igualmente se ha procedido a la inscripción y depósito del documento de planeamiento en los términos de los artículos 40.2 y 41.2 de la LOUA con fecha 29 de noviembre de 2011 (Unidad Registral de Cádiz), nº registro 5036; Libro de registro: Jerez de la Frontera; Sección: Instrumento de Planeamiento.

Contra dicho Acuerdo Plenario de aprobación definitiva, podrá interponer los siguientes: RECURSOS: Agotando la vía administrativa el acuerdo plenario de aprobación definitiva, procederá contra el mismo recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se desprende de lo dispuesto en los artículos 46 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Asimismo, y con carácter previo podrá interponer recurso potestativo de reposición conforme dispone los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, modificados por la Ley 4/1999, de 13 de Enero.

En caso de interponer recurso de reposición, no podrá interponer el recurso contencioso administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. De formular recurso de reposición, podrá interponer posteriormente, ante el órgano jurisdiccional antes citado, recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a partir de la notificación del acuerdo que resuelva dicho recurso. De no recibir, en un plazo de un mes a partir de la interposición del recurso de reposición, la notificación del acuerdo resolviendo el mismo, podrá formular desde ese momento y durante el plazo de seis meses recurso contencioso administrativo ante el órgano jurisdiccional citado.

En Jerez, a 10 de enero de 2012. LAALCALDESA, (Por delegación efectuada en R.A. de 08.07.11). El 1er Teniente de Alcalde, Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Suelo. Fdo.: ANTONIO SALDAÑA MORENO TITULO PRIMERO: GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS CAPÍTULO PRIMERO (del Tit .1º)- GENERALIDADES

Art. 1 - Ámbito de Aplicación.-

1. El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación de desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez y con el alcance y contenido previstos por los Artículos correspondientes de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.

2. El ámbito de aplicación coincide con el territorio delimitado como Sector "Pastranilla" en los planos correspondientes del PGOU de Jerez.

Art. 2 - Vigencia.-

El presente Plan Parcial entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación como legalmente esté determinado en cada momento.

Art. 3 - Efectos.-

1. El presente Plan Parcial es público, ejecutivo y obligatorio.

Art. 4 - Documentos y valor de los mismos.-

1. Los distintos documentos del presente Plan Parcial tienen el contenido, alcance y valoración que a continuación se detallan, entendiéndose como un todo coherente y complementario en cada uno de sus elementos.

2. La Memoria explica la ordenación propuesta y justifica la adecuación de ésta a las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística y a 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/u Ordenanzas, prevalecerán las determinaciones contenidas en estos últimos documentos.

3. 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.

4. Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones de la Ordenación que se establecen y, en los casos de contradicción, sus determinaciones prevalecerán sobre los documentos restantes, junto con las Ordenanzas.

Si existiesen contradicciones entre planos de distinta escala, se seguirá lo que indique el de mayor escala. Si fuesen contradictorios entre mediciones sobre planos y la realidad, prevalecerán estas últimas. Si se diesen entre superficies fijas y porcentajes, prevalecerán estos últimos, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento de rango superior.

5. 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 del presente Plan Parcial.

Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

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

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

8. 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.

9. Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán dentro de un contexto que considera fundamental el espíritu y finalidad del PGOU que desarrolla.

Art. 5 - Modificación.-

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38 LOUA y 154.4 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá como modificación la alteración de las determinaciones contenidas en el presente Documento, que no supongan revisión.

2. La modificación seguirá idéntico trámite que el de la formulación del Plan y siempre con las limitaciones que se contienen en el Art. 38 LOUA y 161 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 6 - Revisión.-

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 37 LOUA y 154.3 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá por revisión la introducción de alteraciones sustanciales en la Ordenación aprobada.

CAPÍTULO SEGUNDO (del Tit .1º)- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 7 - Alcance de la Terminología.-

La terminología de conceptos contenida en este capítulo es de obligatoria utilización, tanto en el desarrollo del Plan Parcial como en los Proyectos de Edificación. Será de aplicación, para lo no dispuesto en estas Ordenanzas, la terminología de conceptos establecida en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 8 - Interpretación.-

En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos contenida en el presente Plan Parcial, resolverá el Ayuntamiento de Jerez a través de su órgano correspondiente.

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

Art. 9 - Terminología de Conceptos.

- Manzana (M): Superficie de suelo que tiene asignada edificabilidad para uno o varios usos.

Puede contar con una sola o varias parcelas en su interior.

Puede estar delimitada bien por viario público o bien por espacios libres de uso y dominio público, pudiendo aparecer, en su interior, viarios de carácter privado.

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

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

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

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

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

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

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

\* Altura de la edificación, es la distancia existente entre las rasantes en el punto medio de la fachada y la cara superior del forjado más alto, o la altura de la cumbre de la cubierta inclinada.

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

Por encima de la altura máxima sólo se podrán elevar las construcciones e instalaciones establecidas en el Art. 7.3.23 de las NNUU del PGOU

- Edificabilidad: Es la medida de la superficie edificable total en cifras relativas a la superficie de una determinada área, zona o parcela. Se expresa en m2 edificables por m2 de suelo (m2/m2).

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

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

- Sótano: Aquélla planta cuyo techo se encuentra por debajo de las rasantes definidas por el acerado en cada alineación oficial exterior.

- Semisótano: Aquélla planta cuyo techo se encuentra a menos de un metro por encima de las rasantes definidas por el acerado en cada alineación oficial exterior, incluso su forjado.

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

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

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

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

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

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

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

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO (del Tit .2º)- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 10 - Calificación General del Suelo.-

Según los usos generales del suelo, éste se ha clasificado en los siguientes grupos:

a) Suelo de Actividades Económicas: Incluye todos los suelos de dominio privado

edificables, con sus espacios libres, viarios interiores y aparcamientos.

Corresponden los siguientes usos establecidos en el PGOU:

Uso Global B "Industriales":

- (b1b). Gran Industria compatible con el medio urbano.
- (b2). Pequeña Industria.
- (b3). Actividades de transporte y aparcamientos.
- (b4). Almacenes

Uso Global D "Terciario":

- d1. Hostelería y Esparcimiento
- d2. Comercio
- d3. Oficinas y Servicios privados de interés público
- d4. Hospedaje
- d5. Recreativo

b) Suelo de Equipamientos: Engloba todos los suelos de dominio público para uso Social, Cultural, Deportivo, Servicios Administrativos y Municipales.

Las zonas o parcelas correspondientes quedan grafadas en los planos correspondientes.

c) Suelo de Espacios Libres: Engloba todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Las zonas o parcelas correspondientes quedan grafadas en los planos correspondientes.

d) Suelo de Vialio: Para toda la red viaria y aparcamientos de dominio y uso público.

Art. 11 - Usos Pormenorizados.-

Los suelos calificados en el artículo anterior tienen además del uso general definido en la calificación de suelo, unos usos pormenorizados que se definen en los artículos correspondientes del Título III, Capítulo II, Sección 1, de estas Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO SEGUNDO (del Tit. 2º) - ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 12 - Base Legal.-

Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión, ejecución y documentación, a lo establecido en el Art. 2.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 13 - Contenido.-

1. Por su carácter complementario, los Estudios de Detalle que pudieran redactarse en desarrollo del presente Plan Parcial, no pueden contener determinaciones propias de Plan Parcial ni de Plan General.

2. Su misión será la de completar y adaptar determinaciones gráficas o literarias contenidas en el presente Plan Parcial.

Art. 14 - Limitaciones en los fines y objetivos.-

1. No se podrán establecer alineaciones y rasantes si éstas están definidas en el Plan Parcial, ni al adaptar o reajustar éstas, reducir el espacio destinado a viales o, sin reducir éste, disminuir la anchura total definida. No se deberán alterar las alineaciones exteriores definidas por el Plan para la edificación.

Se podrán, sin embargo, establecer alineaciones interiores de manzana que definan viarios o espacios libres privados.

2. No podrá modificarse la superficie asignada a los Espacios Libres de Uso y Dominio Público y Equipamientos.

3. No podrán alterarse los elementos determinantes o determinaciones fundamentales del presente Plan Parcial, tales como edificabilidad total de los terrenos comprendidos en el mismo y que definen los derechos y deberes de la propiedad, la calificación completa en usos pormenorizados ni los sistemas de cualquier índole que formen la estructura del territorio.

4. De acuerdo con lo expuesto, al plantear alguna ordenación de volúmenes que puede constituir uno de los objetivos del Estudio de Detalle, no se podrá ocupar con la edificación pública o privada mayor porcentaje de suelo que la establecida en el Plan Parcial. No se podrán aumentar las alturas máximas establecidas para cada uso detallado, ni incrementar los volúmenes ni alterar las condiciones de los predios colindantes, en cuanto a visión, soleamiento, etc.

5. No se pueden ocasionar perjuicios o alterar las condiciones de los predios colindantes, salvo acuerdo o pacto. Se estima que los colindantes quedan afectados cuando se modifican las características físicas de su territorio, por ejemplo reduciendo su capacidad portante, alterando su morfología, nivel freático, etc.

Art. 15 - Ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle.-

Dentro del Plan Parcial se formularán Estudios de Detalle para todas las ordenaciones de interior de manzana que conlleven la apertura de viales privados.

Art. 16 - Documentación.-

La documentación mínima será la contenida en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

## CAPÍTULO TERCERO (del Tit. 2º) - PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Art. 17 - Definición.-

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

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

3. Para la conservación de la urbanización será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación tal y como establece el Art. 3.3.14 de las normas urbanísticas del PGOU.

4. El proyecto de urbanización se redactará con sujeción a los términos establecidos en el informe al Plan Parcial del Sector Pastranilla de 22 de diciembre de 2010 de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico de la Agencia Andaluza del Agua recogidos en los puntos 4.1.5 "medidas correctoras", 4.2.2 "Saneamiento" y "Estudio Económico - Financiero" de este Plan Parcial. Sin embargo el mismo informe reconoce que el Sector está afectado por la Zona de Policía del arroyo de la Loba, mientras reconoce en el mismo punto que el arroyo no se encuentra deslindado.

Art. 18 - Limitaciones.-

1. En el Proyecto de Urbanización no podrán cambiarse, sin previa modificación del

Plan Parcial, las determinaciones esenciales de éste, entendiéndose como éstas:

\* Los usos e intensidades asignadas a todas y cada una de las zonas en que el Plan Parcial divide el sector.

\* La ubicación, morfología y dimensiones de las zonas en las que el Plan Parcial divide el sector.

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

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

3. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

Art. 19 - Documentación.-

La documentación y garantías de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en Título II de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 20 - Supresión de Barreras Arquitectónicas.-

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

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

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

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

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

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

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

2. En todo caso será de cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 293/2009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

## TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO (del Tit. 3º) - CONDICIONES TÉCNICAS

Art. 21 - Obras de Edificación.-

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

Art. 22 - 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 del Ayuntamiento de Jerez.

Así mismo 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.

Art. 23 - 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.

Art. 24 - 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 PGOU.

### CAPÍTULO SEGUNDO (del Tit. 3º) - CONDICIONES COMUNES

Art. 25 - Alcance y contenido de este Capítulo.-

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones comunes para todas las edificaciones del Plan Parcial, 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

Art. 26 - Usos Privados.-

1. Se consideran incluidas en este uso los industriales, aquellas actividades dedicadas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados. Corresponde las divisiones del 15 al 37 del CNAE, ambas incluidas. Así mismo, por similitud en el impacto ambiental que pueden generar, se incluyen en este grupo las actividades de transporte de pasajeros y mercancías, estaciones de servicio, así como el uso de garaje o aparcamiento.

2. Igualmente se incluye el uso de servicio terciario, que tiene por finalidad la presentación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como

los servicios de alojamiento temporal, servicios de hostelería y ocio, comercio al por menor en sus distintas formas, servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos. Por razones de localización, tamaño, dimensiones, promoción y vocación de los terrenos, y aún cuando el uso industrial generalizado podría admitirse en todos sus pormenores, el mismo PGOU y por tanto este Plan Parcial limitan los usos industriales (y los que se asimilan a dichos usos) y terciarios pormenorizadamente a los siguientes tipos:

#### Art. 26.1 Usos Industriales

b1b. compatible con el medio urbano. Se incluyen en esta subcategoría aquellas que no estén incluidas en la anterior.

b2. Pequeña Industria: Que comprende aquellas actividades cuya función principal es la reparación y obtención de bienes y productos para consumo doméstico, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia, y suele existir venta directa al público. Comprende los talleres de carpintería metálica, talleres de carpintería de muebles, talleres de género de punto y textiles, talleres de reparaciones eléctricas y/o electrónicas y demás talleres industriales, así como las lavanderías, talleres de edición de prensa e imprentas, talleres de orfebrería, y en general las actividades sujetas a Calificación Ambiental (CA) en su punto 13 según Anexo I de la Ley 7/2007, no vinculadas a las categorías siguientes.

Igualmente, se incluye la industria auxiliar del automóvil, como son talleres de reparación y mantenimiento, lavado y engrase.

b3. Actividades de transporte y aparcamientos.

A los efectos previstos en este plan, se incluyen en este grupo los garajes y aparcamientos, las actividades relacionadas con el transporte de personas y mercancías, así como las estaciones de servicios para venta de combustibles.

b4. Almacenaje: comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio, excluidas pues la venta directa al público. Se exceptúan los almacenes que formen parte de comercios, oficinas y cualquier uso no industrial.

Se incluyen en este grupo las Bodegas de almacenamiento y crianza de vinos, vinagres, brandies, licores y otros vinos especiales, incluido su embotellado en las mismas instalaciones.

#### Art. 26.2 Usos Terciarios

##### d1. Hostelería y esparcimiento

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de hostelería, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos o eventuales que se destinan con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición en el mismo de bebidas, y en su caso, de comidas frías o cocinadas. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía (en adelante Nomenclátor), dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: Restaurantes; Autoservicios; Cafeterías; Bares; Bares-Quiosco; y Pubs y Bares con Música. Corresponden a las divisiones 55.3 y 54.4 del CNAE.

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de esparcimiento, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos cerrados que se destinan con carácter permanente, de temporada a ofrecer al público asistente situaciones de ocio, diversión o esparcimiento, mediante la consumición de bebidas y música audible en espacios del establecimiento específicamente acotados para ello, a través de reproducción sonora de grabaciones musicales, o en su caso, mediante actuaciones en directo de músicos y artistas. De conformidad con lo dispuesto en el Nomenclátor y ampliación del mismo mediante Decreto 10/2003 en su disposición adicional segunda, dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: Salas de fiesta; Discotecas; Discotecas de Juventud y Salones de Celebraciones. Corresponden a la subdivisión 92.34J del CNAE

##### d2. Comercio

A los efectos previstos en el presente Plan, se entiende por actividad comercial al ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, incluyendo su almacenamiento en el mismo establecimiento.

Se corresponde con las siguientes divisiones del CNAE; 50 (excepto el mantenimiento y reparación de vehículos de motor y estaciones de servicio); 51; 52 (a excepción de las actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos que se desarrollen en locales con una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y potencia instalada de maquinaria superior a 10 KW, pasando en este caso a encuadrarse en el uso industrial) Se establecen dos tipos de comercio según el consumidor final:

a. Comercial minorista, cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final. Corresponden a la división 52 del CNAE, sin excepción. En este grupo se distinguen la siguiente clasificación.

Comercios no especializados con uso predominante de alimentación y bebidas. Se distingue la siguiente clasificación.

Hipermercados (más de 2.500 metros cuadrados)

Supermercados (entre 2.499 y 400 metros cuadrados)

Superservicios (entre 399 y 120 metros cuadrados)

Autoservicios (entre 119 y 40 metros cuadrados)

Comercios especializados. Se incluyen en este grupo aquellos establecimientos que se dedican exclusivamente a la venta de productos exclusivos, ya sean de alimentación o bebidas, (venta de frutas y verduras, venta de productos cármicos, venta de pescados, venta de pan y confitería, etc.), como de productos no comestibles (venta de textiles, venta de productos farmacéuticos, venta de calzados, venta de muebles y artículos del hogar, comercio menor de vehículos y motocicletas etc.)

Gran Establecimiento Comercial: Comprende todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Se incluye el establecimiento calificado de descuento o de venta de restos de fabrica, cuya superficie útil de venta y exposición al público supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados.

A los efectos de la preceptiva licencia comercial exigible al gran establecimiento comercial, se atenderá a lo dispuesto por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de 10 de Enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Se incluyen en este tipo de comercio menor aquellas actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos, como reparación de calzado y otros artículos de cuero, reparación de aparatos domésticos eléctricos, reparación de relojes y joyería y similares, siempre que su potencia instalada de maquinaria no sea superior a 10 Kw. y ocupen una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, en tal caso se considerarán uso industrial.

b. Comercial mayorista: cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas, o a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Corresponden a la división 51 del CNAE sin excepción.

##### d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

Comprenden las actividades de titularidad privada que conlleva la prestación de servicios al público de carácter administrativo, técnicos financieros, de información, formación u otros.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industrias, construcción o servicios) que se ubican en un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas, sindicales, políticas, juveniles o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y centros de enseñanza distintas a las impartidas por instituciones del sistema educativo (autoescuelas, academias, guarderías privadas, etc.), así como demás actividades de servicios personales no incluidas en otros apartados (peluquerías, salones de belleza, etc.) y centros sanitarios privados no incluidos en el uso dotacional.

Comprende las actividades de la división 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74 y 91 del CNAE. Se incluye la división 92 del CNAE, a excepción de las actividades comprendidas en el Nomenclátor de la Ley de Espectáculos y Actividades Recreativas, como discotecas, casinos y salas de juegos, que se agrupan en el uso de hostelería y recreativo, y a excepción de las actividades culturales y deportivas de carácter comunitario (instalaciones deportivas, cines, teatros, museos, bibliotecas, jardines botánicos, zoológicos, etc.), que se agrupan en el uso de equipamiento.

Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a. Actividades Financieras (bancos, cajas, y otra actividades crediticias), Actividades Inmobiliarias (promoción, compraventa, alquiler de bienes inmobiliarios); Agencias de Viajes, Actividades de Servicios personales (salones de belleza y otros tratamiento de belleza, peluquerías, etc.), Distribución de Películas; Actividades Veterinarias y Sanitarias, Producción, Distribución y Emisión de Radio y Televisión y demás que en todo caso conlleven la concurrencia de público en sus instalaciones.

b. Actividades Profesionales (actividades médicas, jurídicas, de contabilidad y asesoría fiscal, de asesoramiento en dirección y gestión empresarial, de servicios técnicos de arquitectura e ingeniería, cartografía, topografía), y demás que en todo caso conlleven la presencia de público.

##### d4. Hospedaje

Comprenden aquellas actividades que se destinan a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento. Se corresponden con las subdivisiones 55.1 y 55.2 del CNAE.

a. Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones. La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que la sustituya. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios.

b. Hospedaje al aire libre: como camping, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollan, fundamentalmente, al aire libre.

Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento (restaurantes, cafeterías, etc.). No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, que pertenecerán al uso pormenorizado sanitario y asistencial.

##### d5. Recreativo.

Comprende aquellas actividades desarrolladas por una persona natural o jurídica, o por un conjunto de personas, tendente a ofrecer y procurar al público, situaciones de ocio, y diversión. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía comprenden, a efectos de este plan, se distinguen los siguientes grupos:

a. Establecimientos de juego y recreativos: Casinos de juego, Salas de bingo, Salones de juegos, Salones recreativos, Cibersalas, Centros de Ocio y Diversión, Bolas, Salones de celebraciones Infantiles.

b. Establecimientos de atracciones recreativas: Parque de atracciones y temáticos, parques infantiles y atracciones de feria.

c. Establecimientos de actividades deportivas: Complejos deportivos, Gimnasios y Piscinas.

Asimismo, se incluyen en este apartado, a los efectos previstos en este plan, los establecimientos para la realización de los siguientes espectáculos públicos: Cines, Circos, Plazas toros portátil y Cafés-Teatro.

#### Art. 26.3 Localización y compatibilización de los usos industriales.

Para la localización y compatibilización de los usos industriales se estará a lo dispuesto en el Art. 6.3.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU, que se transcribe a continuación.

#### Art. 26.4 Localización y compatibilización de los usos terciarios.

Para la localización y compatibilización de los usos industriales se estará a lo dispuesto en el Art. 6.5.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU, que se transcribe

a continuación.

Art. 26.5 Condiciones de los establecimientos de los usos industriales.

Para establecer las condiciones de los establecimientos de los usos industriales se estará a lo dispuesto en el Art. 6.3.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU, que se transcribe a continuación:

Art. 26.6 Condiciones de los establecimientos de los usos terciarios.

Para establecer las condiciones de los establecimientos de los usos terciarios se estará a lo dispuesto en el Art. 6.5.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU, que se transcribe a continuación:

Art. 27 - Uso, Equipamientos y Servicios Públicos.-

Se entiende por uso global de equipamiento, aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública y en casos excepcionales de titularidad privada según lo previsto en planos y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos y espacios libres en general.

Para las situaciones admisibles y compatibles, se estará a lo dispuesto en el Art. 6.6.1 a 6.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En este sentido y En cumplimiento del Art 103 de la Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de Calidad Ambiental (Ley GICA) en el presente Plan Parcial se reserva suelo para la construcción punto limpio para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

Art. 28 - Sistema Viario y Espacios Libres.-

El sistema viario lo constituyen todos aquellos terrenos que se destinan a vía de tráfico, ya sean rodados o peatonales, incluidas también las áreas destinadas a aparcamiento de vehículos vinculados a estas redes de tráfico. Son terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Los espacios libres de uso público lo constituyen aquéllos que se destinan a zonas verdes, ajardinadas, áreas de juego y zonas deportivas. Son terrenos de cesión obligatoria y gratuita al uso y dominio público.

Sección 2 - Condiciones de generales de la Edificación:

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

Art. 29. Condiciones de parcela.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 30. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 31. Condiciones de Morfología y Tipología.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 32. Condiciones de estética.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 33. Condiciones de calidad e higiene.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 34. Condiciones de dotaciones y servicios.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 35. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Octavo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 36 Condiciones ambientales.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Noveno del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Sección 3 - Condiciones de Circulación y Aparcamiento:

Art. 37 - Número de Plazas de Aparcamiento.-

El número de plazas de aparcamientos totales exigidas por el Plan Parcial, cumplirá con la proporción mínima del Reglamento de Planeamiento y Plan General. En relación a las plazas de aparcamientos exigible dentro de las parcelas se estará a lo establecido por el PGOU para cada tipología a implantar.

CAPÍTULO TERCERO (del Tit. 3º)- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 38 - Criterios Generales.-

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

Art. 39 - Tipos de Zonas.-

Se distinguen en base al artículo anterior, las siguientes zonas:

1. Zona de Actividades Económicas.

2. Zona de Equipamiento.

Zona de Espacios Libres.

Sección 1 - Normas Particulares zona Actividades Económicas:

Art. 40 - Manzanas que comprende.-

Comprende esta zona las manzanas y parcelas cuyo uso pormenorizado es el de Actividades Económicas, correspondiéndose con todas las manzanas edificables (manzanas 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4, 5).

Art. 41 - Condiciones Particulares de la Edificación.-

Edificabilidad: La edificabilidad máxima a materializar será la asignada por este plan parcial para cada manzana.

Tipologías:

Tipología G2

Admitida en todas las manzanas. Regulada por las determinaciones establecidas en el Art 7.4.8 de las Normas Urbanísticas de PGOU:

Tipología G4

Admitida en todas las manzanas. G4 refleja una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrollada por plantas, pudiendo incluir oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero. Esta tipología se desarrolla normalmente en zonas residenciales, siendo posible también en zona de Actividades Económicas. Si bien es admitida como compatible en el resto de manzanas, cuando se opte por la tipología de Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas como única tipología para la parcela, para materializar la edificabilidad asignada, ésta se regulará por las siguientes determinaciones

Altura máxima: 4 plantas.

Retranqueos: 4 metros.

Separación a linderos medianeros: la mitad de la altura de la edificación.

Parcela mínima: 1000 m2.

Fronte mínimo: 15 m.

Aparcamientos, cercas, espacios libres: Reguladas igual que la tipología G2.

Sección 2 - Normas Particulares para la zona de equipamiento:

Art. 42 - Manzanas que comprende.-

Comprende esta zona las parcelas cuyo uso pormenorizado es Equipamiento.

Art. 43 - Condiciones Particulares de la Edificación.-

La edificabilidad que viene limitada por las condiciones de ocupación y altura de la edificación, según las determinaciones al respecto establecidas en el PGOU. (Art. 7.4.9 de las Normas Urbanísticas).

En cumplimiento del Art 103 de la Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de Calidad Ambiental (Ley GICA) en el presente Plan Parcial se reserva el suelo necesario para la construcción punto limpio para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

La reserva de este suelo se incluye en la parcela de equipamiento público.

En este sentido y dada la falta de previsión concreta de cuáles van a ser las necesidades de equipamientos públicos de la zona tal y como determina el punto 4.1.4 de esta memoria se propone que tanto los proyectos de urbanización como reparcelación, recojan la definición de la situación y definición exacta de picho Punto Limpio

Sección 3 - Normas Particulares Espacios libres:

Art. 44 - Manzanas que comprende.-

Comprende esta zona las manzanas de espacios libres públicos Zv1, Zv2 y Zv3.

Art. 45 - Condiciones Particulares.-

La regulación para estas zonas es la establecida en los artículos 6.6.1 y 6.6.3 de las normas Urbanísticas del PGOU.

CAPÍTULO CUARTO - EJECUCIÓN

Art. 46 - Ejecución del Plan Parcial.-

El Sector Pastranilla del Suelo Urbanizable Sectorizado del I Cuatrienio, se desarrolla en una única unidad de ejecución, coincidente con su ámbito, por el sistema de Cooperación.

Se establece la posibilidad de ejecución en distintas fases.

Art. 47 - Entidad Urbanística de Conservación.-

Para la conservación de la urbanización será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación tal y como establece el Art. 3.3.14 de las normas urbanísticas del PGOU.

Nº 39.656/12

## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA ANUNCIO

Habiéndose intentado la notificación de emplazamiento en recurso contencioso administrativo número 03/13, y no pudiéndose practicar la misma a la entidad SOCIEDAD PAGO DEL HUMO S.L., por encontrarse ausente de su respectivo domicilio o ignorarse el mismo, es por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace pública por medio del presente la notificación de la misma con el siguiente contenido literal:

“Habiéndose interpuesto recurso contencioso administrativo correspondiente a Procedimiento Ordinario número 386/12 ante el Juzgado Contencioso Administrativo número cuatro de Cádiz por Doña Elena Matyashova y por Don Antonio Gálvez Alcoba contra la destimación presunta de recuso de revisión planteado frente a Resolución de la Vicepresidencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo número 2757 de fecha 09.11.09, por la que se incoa procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, tramitado bajo número de expediente 359/09-PL, a Don Iván Guerrero Fernández, Doña Josefa Salado Castro, Don Antonio Galván Alcoba, Doña Elena Matyashova y a la entidad Pago del Humo, S.L., en calidad de propietarios, por la ejecución de obras consistentes en construcción de cuatro viviendas unifamiliares aisladas de 100 m<sup>2</sup> cada una, edificación de 30 m<sup>2</sup>, piscina de 35 m<sup>2</sup> y cerramiento de parcela de 4.500 m<sup>2</sup>, en Pago El Carrascal - Camino del Rodeo, sin la preceptiva licencia urbanística, y se propone a los interesados la demolición de las construcciones antes descritas al resultar incompatibles con la ordenación urbanística aplicable, y contra Resolución de la Vicepresidencia de Gerencia Municipal de Urbanismo número 2758 de fecha 09.11.09 por la que se incoa procedimiento sancionador tramitado bajo número de expediente 359/09-S, a los Sres. antes citados, en calidad de propietarios, por la comisión de presunta infracción urbanística tipificada en el art. 219 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía consistente en la ejecución de las obras descritas y en el mismo emplazamiento, sin la preceptiva licencia urbanística y se propone la imposición a los interesados de sanción por importe de cuatrocientos veinticinco mil ochocientos sesenta y ocho euros con setenta y dos céntimos (425.868,72) como presuntos responsables de dicha infracción, le comunico que se ha acordado la remisión del expediente de referencia al preitado órgano jurisdiccional por lo que se le emplaza, en su condición de interesado, para que dentro del plazo de nueve días