

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 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.

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 aquellos 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 para 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 1, 2, 3, 4, 4A y 5).

Art. 41 - Condiciones Particulares de la Edificación.-

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

Retranqueos: Los retranqueos mínimos a fachada serán los establecidos en el plano de alineaciones del presente Plan Parcial que garantizan el cumplimiento del Art 25.4 de la Ley y Art 85.3 del Reglamento en relación a la línea límite de edificación.

Afecciones: Para las parcelas de la manzana 4A y 5 que se vean afectadas por el ámbito de afección de Servidumbres aeronáuticas indicado en el Plano de Alineaciones y Afecciones del presente plan Parcial, tal y como establece el Art. 9.3.10 del PGOU, se establece la necesidad de que toda solicitud de licencia que implique la construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el uso de los vehículos o maquinaria de gran gálibo, modificaciones del terreno u colocación de objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) debe incluir justificación expresa en la que se garantice que ningún elemento sobrepasará las Superficies Limitadores de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano de PGOU, indicando la altitud (respecto al nivel del mar) del terreno sobre el que se actúa y la altura de las construcciones o elementos a implantar; requiriendo además resolución favorable conforme a los art. 29 y 30 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

- Manzanas 1, 2, 3, 4 y 4A

Tipologías admitidas G2 y G4

La tipología G2 regulada por las determinaciones establecidas en el Art 7.4.8 de las Normas Urbanísticas de PGOU y la G4 por las determinaciones establecidas en el apartado siguiente (manzana 5), de tal forma que la edificabilidad asignada siempre se pueda materializar.

- Manzana 5:

Tipología admitida G4.

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.

Tipología admitida en la manzana 5.

Si bien es admitida como compatible en el resto de manzanas, en la manzana 5 por su singular ocupación motivada por la necesidad de adaptarse a la línea de retranqueo máxima establecida en el plano de Alineaciones, se establece la tipología de Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas para materializar la edificabilidad asignada.

Altura máxima: 4 plantas.

Retranqueos: los establecidos en el plano de Alineaciones.

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

Parcela mínima: 1000 m2.

Frente mínimo: 15 m.

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

Dada la singular ordenación e implantación de la edificación en la manzana 5, cualquier segregación de la misma deberá regularse mediante instrumento de planeamiento que ordene la volumetría a implantar.

En cualquier caso se admite como compatible la tipología G2 para la manzana 5, si bien se estima poco apropiada para poder materializar la edificabilidad asignada.

Sección 2 - Normas Particulares para la zona de equipamiento:

Art. 42 - Manzanas que comprende.-

Comprende esta zona las parcelas cuyo uso pormenorizado es el Equipamiento. Manzanas 1A y 5A.

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).

- Manzana 1A:

Es la manzana donde se materializará la reserva de dotaciones públicas con los usos preferentes establecidos para ello: Deportivo, Comercial y Social. Si bien dependiendo de las necesidades del polígono se establecerán unos u otros.

- Manzana 5A:

Es la manzana donde se prevé la reserva para 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, en cumplimiento del Art 103 de la Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de Calidad Ambiental (Ley GICA).

La manzana 5A está completamente afectada por la línea límite de edificación y, por tanto, la posibilidad de edificar en ella estará sujeta a los "casos especiales" establecidos en cumplimiento del Art 25.1 de la Ley 25/1988 de Carreteras y Art 85 del Reglamento (RD 1812/1994)

La manzana 5A igualmente se ve afectada por el ámbito de afección de Servidumbres aeronáuticas indicado en el Plano de Alineaciones y Afecciones del presente plan Parcial. Tal y como establece el Art. 9.3.10 del PGOU, se establece la necesidad de que toda solicitud de licencia que implique la construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el uso de los vehículos o maquinaria de gran gálibo, modificaciones del terreno u colocación de objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) debe incluir justificación expresa en la que se garantice que ningún elemento sobrepasará las Superficies Limitadores de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano de PGOU, indicando la altitud (respecto al nivel del mar) del terreno sobre el que se actúa y la altura de las construcciones o elementos a implantar; requiriendo además resolución favorable conforme a los art. 29 y 30 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

La definición de la manzana 5A como reserva para Punto Limpio para este polígono (en cumplimiento del Art 103 de la Ley 1/2007, de 9 de julio, Ley GICA), podrá verse modificada por las necesidades de superficie, ubicación o imposibilidad de edificar impuestas por las afecciones de Carreteras de Estado, trasladándose esta Reserva de Punto Limpio a la manzana 1A, sin necesidad de modificar el presente Plan Parcial.

Sección 3 - Normas Particulares Espacios libres:

Art. 44 - Manzanas que comprende.-

Comprende esta zona las manzanas de espacios libres públicos Zv1 y Zv2, que protegen las zonas edificables de la variante A-4 y la Ctra. de Morabita.

Art. 45 - Condiciones Particulares.-

La regulación para estas zonas es la establecida en los artículos 6.6.1 y 6.6.3 del normas Urbanísticas del PGOU, teniendo en cuenta que las posibles transformaciones a que hace referencia el punto 5) del Art. 6.6.3, deben quedar sujetas a la regulación de las afecciones de Carreteras y Servidumbres aeronáuticas establecidas.

En estos espacios libres se implantará carril-bici, que recorra perimetralmente el ámbito del Sector.

CAPÍTULO CUARTO - EJECUCIÓN

Art. 46 - Ejecución del Plan Parcial.-

El Sector El Carrerista 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 prevén tres fases de ejecución de la urbanización.

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 39.655/12

## 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 17 de enero de 2012, acordó aprobar con carácter definitivo el expediente de Modificación Puntual Plan Parcial "Ciudad del Transporte", cuyos cambios se detallan a continuación. Igualmente se hace constar que 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 21 de mayo de 2012 (Unidad Registral de Cádiz), nº registro 5292, 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 14 de junio de 2012. El 1er Teniente de Alcalde, Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Suelo (Por delegación efectuada en R.A. de 08.07.11). Fdo.: ANTONIO SALDAÑA MORENO.

Dentro del artículo 53 "Usos Principales".

Modificación propuesta:

53.1 Uso Centro de Transportes de Mercancías. Corresponde a los siguientes usos específicos:

- Centro Logístico: Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento de Carga (CAF). Preferentemente albergará las naves de almacenamiento polivalente, naves de carga fraccionada y naves de almacenamiento integrado. Servicios comunes de oficinas, restauración y control. También podrán instalarse un Depósito Aduanero.

- La zona inmediata a la futura Estación de Mercancías de RENFE podrá albergar una Terminar de Contenedores.

- Centro Integrado de Servicios (CIS): Preferentemente podrá incluir un Centro Administrativo con Servicios Públicos para empresas y usuarios, así como Servicios Personales.

- Centro de Servicios al Vehículo. Esta zona incluye la Estación de Servicio actualmente en funcionamiento. Se prevé la posible implantación preferente de talleres de Recepción y Venta, Servicio de Grúa, Servicio de Lavado, Básculas, I.T.V., etc.

53.2 "Uso Polígono de Actividades Complementarias".

**USO INDUSTRIAL**

Corresponde a los establecimientos e instalaciones destinados a la producción, obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen así mismo las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha como almacenes, depósitos de mercancías, laboratorios, centros informáticos, así como la venta y distribución al por mayor de los productos correspondientes.

**USO COMERCIAL-TERCIARIO COMPATIBLE CON INDUSTRIAL**

Corresponde a los edificios o locales destinados a actividades comerciales, administrativas, de gestión, etc, complementarias a la actividad industrial, como: almacenes, locales de compraventa, al por menor de artículos, oficinas destinadas a actividades de investigación y desarrollo, servicios de asesoramiento técnico y financiero, agencias de distribución de productos industriales, centros de informática y de comunicaciones, locales relacionados con actividades de hostelería tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales producidos en la actuación.

**OTROS USOS PORMENORIZADOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS ADMISIBLES**

Usos b2 "pequeña industria", b4 "almacenaje", b3 "actividades de transporte y aparcamiento", (incluido b3b "estaciones de servicio"), d1 "hostelería y esparcimiento", d2 "comercio", d3 "oficinas y servicios privados de interés público", d4 "hospedaje", d5 "recreativo", e1 "servicios administrativos y municipales", e2 "educativo y cultural", e3 "sanitario y asistencial" y e5 "recreativo y deportivo" de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU.

Las actividades que desarrollen los usos anteriores estarán de acuerdo con lo establecido en las NN.UU. del PGOU.

Art. 66 "Ordenanza Zona de Centro Logístico. (dentro de "Normas Particulares de cada zona").

Modificación propuesta:

La zona Centro Logístico está constituida por las manzanas números 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del presente PPO.

Usos predominantes y compatibles.

1.- Será uso predominante el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.

2.- Serán usos compatibles:

- Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
- Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
- Cafetería.
- Oficina de explotación de las empresas.
- Actividades industriales de empaquetamiento, etiquetado, etc.
- Actividades correspondientes al subsistema logístico; producción, manufactura y elaboración de mercancías.
- Vivienda para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior

a 3.000 m .

h) Aparcamiento de vehículos.

i) Resto de usos compatibles para la zona de ordenanzas de Actividades Económicas: usos b2 "pequeña industria", b4 "almacenaje", b3 "actividades de transporte y aparcamiento", (incluido b3b "estaciones de servicio"), d1 "hostelería y esparcimiento", d2 "comercio", d3 "oficinas y servicios privados de interés público", d4 "hospedaje", d5 "recreativo", e1 "servicios administrativos y municipales", e2 "educativo y cultural", e3 "sanitario y asistencial" y e5 "recreativo y deportivo" de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU.

Las actividades que desarrollan los usos anteriores estarán de acuerdo con lo establecido en las NN.UU. del PGOU.

Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico.

Subg.1) Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

Incluidas oficinas y servicios propios.

Subg.2) Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos.

Incluidas oficinas y servicios propios.

Subg.3) Empresas de transportes.

Incluidas oficinas y servicios propios.

Subg.4) Otras empresas logísticas.

Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento, depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

Subg.5) Centros logísticos de empresas industriales.

Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: manufactura y elaboración de mercancías, artículos y productos, montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

Subg.6) Otros Usos.

Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a las distintas actividades desarrolladas en el Centro Logístico, vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro Logístico.

Subg.7) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras, báscula, viviendas de empleados, limitadas a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m . La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m construidos.

Art. 67 "Ordenanza Zona de Centro Integrado de Servicios".

Modificación propuesta:

La zona Centro Integrado de Servicios está constituida por las manzanas números 1 y 2 del presente PPO.

Usos predominantes y compatibles.

Los usos predominantes y compatibles serán los propios de un Centro Administrativo y Comercial de servicios a las empresas; entre ellos pueden señalarse los siguientes:

- Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.
- Oficinas.
- Recreativos.
- Garaje-aparcamiento.
- Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.
- Almacenes.
- Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.
- Suministro de carburantes.

Es decir, usos b2 "pequeña industria", b4 "almacenaje", b3 "actividades de transporte y aparcamiento", (incluido b3b "estaciones de servicio"), d1 "hostelería y esparcimiento", d2 "comercio", d3 "oficinas y servicios privados de interés público", d4 "hospedaje", d5 "recreativo", e1 "servicios administrativos y municipales", e2 "educativo y cultural", e3 "sanitario y asistencial" y e5 "recreativo y deportivo" de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU.

Las actividades que desarrollen los usos anteriores estarán de acuerdo con lo establecido en las NN.UU. del PGOU.

1) Centro administrativo-lonja de contratación.

Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.

2) Administración interior y viviendas de empleados.

Vigilancia interior, recepción-información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.

3) Servicios públicos a las empresas del CTM.

Correos y telégrafos, teléfono y télex, policía, bomberos, etc.

4) Servicios públicos básicos para los usuarios del CTM.

Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.

5) Actividades privadas de servicios personales.

Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.

6) Comercio minorista para trabajadores y usuarios del CTM.

Supermercado, estanco, comercio textil, prensa, librería, video-club, etc.

7) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras.

Art. 68 "Ordenanza Zona de Centro de Servicios al Vehículo".

Modificación propuesta:

La zona Centro de Servicios al Vehículo está constituida por las manzanas números 3.1 y 3.2 del presente PPO.

Usos predominantes y compatibles.

Serán usos predominantes los específicos de un Centro de Servicios al Vehículo y de un Centro del Motor; entre ellos pueden señalarse los siguientes:

- Aparcamiento de vehículos Pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas taquillas, auto-lavados, talleres adjuntos, báscula, etc.
- Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.

- c) Locales de exposición y venta de vehículos.  
 d) Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.  
 e) Servicios complementarios: restauración, comercio asociado, hostelería, oficinas. Actividades que desarrollan los usos anteriores.  
 1) Actividades auxiliares del transporte.  
 Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, inspección técnica de vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.  
 2) Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, empresas y trabajadores y usuarios del polígono y servicios a los vehículos medios auxiliares y a la maquinaria utilizada.  
 Art. 69 "Ordenanza de la Zona de Industria Nido".  
 Modificación propuesta:  
 Condiciones de uso  
 De acuerdo con lo establecido en el apartado 53.2 "Uso Polígono de Actividades Complementarias" de las presentes Normas urbanísticas.  
 Art. 70 "Ordenanza de la Zona de Industria Media".  
 Modificación propuesta:  
 Condiciones de uso  
 De acuerdo con lo establecido en el apartado 53.2 "Uso Polígono de Actividades Complementarias" de las presentes Normas urbanísticas. **Nº 41.883/12**

## 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 25 de enero de 2013, acordó aprobar con carácter definitivo el expediente de Plan Especial ARI-OD "Cuartillos", cuyas Ordenanzas se publican a continuación. Igualmente se hace constar que 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 23 de abril de 2013 (Unidad Registral de Cádiz), nº registro 5654, Libro de Registro: Jerez de la Frontera, Sección: Instrumento de Planeamiento. Con la presente publicación se consideran notificados los interesados desconocidos o con domicilio ignorado, a los efectos de lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre.

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 8 de mayo de 2013. El Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda, Suelo y Movilidad (Por delegación efectuada en R.A. de 02.10.12). Fdo.: AGUSTÍN MUÑOZ MARTÍN

### TÍTULO PRIMERO - GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS Art. 1 - Preliminares.-

De acuerdo con el artículo 61 del vigente reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CUARTILLOS", tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al Régimen Urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación. De conformidad también con el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía en sus disposiciones generales y particulares.

#### Art. 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el área denominada ARI (OD) - CUARTILLOS, delimitada en el plano correspondiente del PGOU, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

2. Son de obligatorio cumplimiento para toda persona física o jurídica, pública o privada, y en todo su contenido, que podrá ser exigido tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan (artículo 6 Ley 7/02 LOUA).

3. Para lo no previsto a ellas será de aplicación lo articulado en la ley 7/02 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía publicada en el BOJA nº 154 de 31 de Diciembre de 2.002 así como los Reglamentos de Planeamiento (aprobados por R.D. 2.159/78 de 23 de junio, B.O.E. 15 y 16 de septiembre), Gestión (aprobado por R.D. 2.187/78 de 23 de junio, B.O.E. 18 de septiembre) que la desarrollan. Igualmente, el Plan General Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación.

#### Art. 3.- Documentación y grado de vinculación

1.- El presente Plan Especial de Reforma Interior, desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General y en el artículo 14 de la Ley 7/02 LOUA y 43 a 64 RP y consta de los siguientes documentos:

1) Memoria

2) Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.

3) Estudio económico y financiero

4) Plan de etapas

5) Planos de información

6) Planos de ordenación

7) Fichas individualizadas de edificaciones

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerará que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las demás, entendiéndose el P.E.R.I. como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3.- Las determinaciones del P.E.R.I. se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala, si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, si se diesen entre superficies fijas y en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

5.- 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 y a la menor transformación de los usos.

### TÍTULO SEGUNDO - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO PRIMERO - CALIFICACIÓN DEL SUELO

#### Art. 4.- Régimen urbanístico del suelo

Será de aplicación el contenido de los artículos 44 a 68 y Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/02 LOUA.

#### Art. 5.- Calificación del suelo

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior queda calificado en la forma siguiente:

##### 1.- Residencial

En el uso de Vivienda (residencial) se distinguen dos tipos:

- Unifamiliar aislada y pareada (UFA): Se corresponde con las manzanas en las que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

- Unifamiliar en Hileras o Colectiva en Bloque Vertical (UFH/CT): Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse. Hay dos manzanas (Z11 y Z13), que se dedican específicamente a Vivienda Colectiva, aumentándose en ella el número de viviendas.

##### 2.- Equipamientos y servicios públicos

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafadas en el plano de Ordenación como EQ.

A esta calificación le corresponde los siguientes usos:

- Educativo
- Equipamiento social y comercial
- Equipamiento deportivo

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

##### 3.- Espacios libres

Constituidos por las reservas de suelo que a tal efecto se señalan en el plano de Ordenación. Le corresponden los usos de Parques y jardines y Áreas de juego. Son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

##### 4.- Comercial Terciario

En el caso de la Zona Z, Existe una manzana dedicada a uso Comercial terciario (COM), marcada con tipología G4 y II plantas.

##### 5.- Sistema viario:

Constituido por todas las vías de tráfico rodado y peatonal que se señalan en la documentación gráfica, e incluso las áreas de aparcamientos vinculados a las redes de tráfico.

Todo el sistema viario es de cesión pública y gratuita al dominio público.

Las características de las tipologías mencionadas en este artículo se especifican en el Título de Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas, y en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU (Normas Generales de la Edificación).

### CAPÍTULO SEGUNDO - DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.I.

#### Art. 6.- Gestión urbanística

El Plan Especial constituye un solo ámbito de gestión, con tres zonas diferenciadas, en atención a sus características:

Zona 1.- La zona central, de la antigua "Cooperativa de Cuartillos", que consta de 86 parcelas con sus correspondientes edificaciones, escrituradas y registradas desde los años '50.

En esta zona, la urbanización de los viales se encuentra prácticamente completada y consolidada, y las afecciones previstas a las parcelas son mínimas o inexistentes. En este ámbito, al ostentar ya los particulares afectados la titularidad registral de los terrenos, no resulta necesaria la regularización de la titularidad dominical.

Zona 2.- Zonas con casas existentes, de tipología unifamiliar C3/E1, construidas en terrenos propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía (terrenos provenientes de la reciente desafectación de la Vía Pecuaria), con acceso desde calles existentes con