

A los premios en metálico patrocinados por el Ayuntamiento se les aplicarán las retenciones previstas en la vigente legislación tributaria.

Las obras premiadas pasarán a ser propiedad del respectivo Patrocinador.

UNDÉCIMA.- Destino de las obras no premiadas.

Las obras no premiadas serán expuestas a los Patrocinadores que a continuación se indican, quienes, por el orden que se señala, elegirán la obra objeto de su Patrocinio, con el contenido que igualmente se expresa:

Núm. de orden para la elección	Patrocinador	Contenido del Patrocinio
1º.	Regla Carrasco Barcia	400 €
2º.	Chari y Toni	395 €
3º.	M. Ángeles de la Rubia	395 €
4º.	Remolques Rafaelín	380 €
5º.	Grupo ATEI	370 €
6º.	FRANSFORT	350 €
7º.	José Alberto y Patricia	310 €
8º.	Montajes Eléctricos Guadalete (MEG)	300 €
9º.	Mari y Ángel	300 €
10º.	Grupo Garrido	270 €

Nota: Cuando dos patrocinadores hayan realizado una aportación de igual cuantía y manifiesten interés por la misma obra, el orden de elección se establecerá mediante sorteo entre los implicados.

Las obras, así elegidas, pasarán a propiedad del respectivo Patrocinador

DÉCIMO SEGUNDA.- Resolución definitiva.

12.1.- Es competente para la resolución del procedimiento, previa propuesta del jurado del concurso, la Delegación convocante. Dicha resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma cabe la interposición de recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes desde su notificación, sin perjuicio de la posibilidad de interponer directamente recurso contencioso administrativo de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

12.2.- El plazo máximo de resolución y notificaciones será de 2 días naturales a partir de la finalización del plazo de presentación de las obras.

12.3.- Vista la deliberación del jurado, se emitirá informe por el personal Técnico del Área convocante para proceder a la resolución definitiva.

12.4.- La resolución que contenga el fallo del Jurado se hará público el día 25 de octubre en la Página web del Ayuntamiento de Bornos (www.bornos.es) y en el Tablón de Edictos municipal.

12.5.- El fallo del jurado será inapelable y cualquier duda o vacío que pudiera surgir de la interpretación y aplicación de las presentes bases será resuelta en su momento por el jurado, que podrá declarar desierto el premio.

DÉCIMO TERCERA.- Pagos.

13.1.- El pago se realizará, una vez se haya publicado la resolución definitiva del resultado del jurado en el tablón de anuncios electrónico del Ayuntamiento de Bornos.

13.2.- El abono del importe del premio se hará efectivo mediante transferencia bancaria, para lo cual, el participante deberá aportar el certificado de titularidad bancaria a través de la sede electrónica o registro de entrada del Ayuntamiento de Bornos.

DÉCIMO CUARTA.- Derechos de Autor.

Los Derechos de Autor de las obras premiadas pasarán a propiedad del Ayuntamiento, que podrá utilizarlos a su criterio, pudiendo libremente proceder a la reproducción, distribución, comunicación pública y transformación durante el plazo señalado por el artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, teniendo derecho a expresar la obra por cualquier medio o soporte tangible o intangible, comprendiendo todas las modalidades de explotación, incluyéndose los derechos de reproducción en cualquier soporte o formato, así como derechos de distribución y comunicación pública de la obra para su explotación comercial. Queda expresamente incluida la emisión y transmisión online de las obras y su puesta a disposición a través de las redes digitales interactivas, tipo Internet.

DÉCIMO QUINTA.- Devolución de las obras no premiadas

Los trabajos no premiados podrán ser retirados por sus autores una vez publicado el fallo del jurado el mismo día del concurso, personalmente o por medio de persona autorizada.

DÉCIMO SEXTA.- Protección de Datos de Carácter Personal

A tenor de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, se declara que los datos que se recaben, según su finalidad, podrán ser incorporados a un fichero automatizado del Ayuntamiento de Bornos. Asimismo, se informa de su derecho de acceso, rectificación, limitación, oposición o portabilidad, que se podrá ejercitar dirigiéndose al Registro General del Ayuntamiento de Bornos.

DÉCIMO SÉPTIMA.- Normativa aplicable

El concurso se regirá por lo dispuesto en estas bases, en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (LGS), en el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Subvenciones (RGS), y por el resto de legislación que resulte aplicable.

ANEXO

XVI CERTAMEN DE PINTURA AL AIRE LIBRE VILLA DE BORNOS

Categoría: ☐ ADULTO ☐ INFANTIL

Lema de la obra:.....

Título de la obra:.....

Datos participante:

Nombre y apellidos:

DNI:

Domicilio actual:

Email:

Teléfono:

Marcar si es menor de edad: ☐

Datos del padre/madre, tutor/a o representante legal del menor:

Nombre y apellidos:

Teléfono de contacto:

Dirección (si fuese diferente de la especificada en datos del menor):

E-mail:

Teléfono:

Autorización expresa para participación del/la menor de edad en el XVI Certamen de pintura al aire libre Villa de Bornos (marcar si autoriza): ☐

En Bornos, a ... de de 2025

Fdo:

El participante o representante legal del/a menor

SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE BORNOS

Bornos, 05 de septiembre de 2025. María José Lugo Baena. 1ª teniente de alcalde.

Nº 149.238

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

ANUNCIO

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria, celebrada el día 28 de abril de 2022, Asunto 4 del Orden del Día, adoptó, el Acuerdo de aprobación definitiva del Documento del Plan Parcial del Sector "Guadalcacín I" del Suelo Urbanizable Sectorizado del PGOU de Jerez de la Frontera.

Este instrumento de Planeamiento fue depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, en el que se practicó asiento de inscripción INSPLA-2022/3 en la Sección a) de Instrumentos de Planeamiento, del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 82 y 83 de la 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, en su actual redacción,

Igualmente, por Resolución dictada por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 01/06/2022, se acordó la inscripción y depósito del referido instrumento, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 9212 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Jerez de la Frontera de la Unidad Registral de Cádiz.

El anuncio fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 208 de fecha 28 de octubre de 2024, si bien, por error, no se dio debida publicación a las ordenanzas del referido instrumento de ordenación aprobado. Por lo que se hace público conforme a lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y para general conocimiento, el texto íntegro de su normativa urbanística:

TÍTULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1º. Objeto, ámbito y vigencia.

CAPÍTULO 2º. Contenido Documental.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

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

CAPÍTULO 2º. Régimen urbanístico del suelo.

TÍTULO TERCERO. USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1º. Condiciones Generales

CAPÍTULO 2º. Condiciones de urbanización.

CAPÍTULO 3º. Afecciones de la legislación sectorial.

CAPÍTULO 4º. Condiciones particulares para cada zona de ordenanza.

Sección 1ª: Zona de Ordenanza F. Residencial plurifamiliar

Subsección 1ªA: F3. Edificio de viviendas con patio de manzana.

Subsección 1ªB: F2. Bloque aislado.

Sección 2ª: Zona de Ordenanza D. Residencial Unifamiliar

Sección 3ª: Zona de Ordenanza Comercial-Terciario y Actividades Económicas en Parcela Exclusiva

Sección 4ª: Zona de Ordenanza EQ. Equipamientos Públicos

Sección 5ª: Espacios Libres de dominio y uso público

Sección 6ª: Red Viaria

Sección 7ª: Infraestructuras Urbanas Básicas

TÍTULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1º. OBJETO, ÁMBITO Y VIGENCIA

Art. 1 Objeto

El presente Plan Parcial tiene por objeto la definición de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector Guadalcazín I del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

Esta actuación se realiza de conformidad con las determinaciones previstas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

Art. 2 Ámbito de aplicación

El presente Plan Parcial será de aplicación en el Sector Guadalcaén I.

Art. 3 Vigencia

La vigencia de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación es indefinida. Para cualquier Modificación de las mismas se atenderá a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO 2º. CONTENIDO DOCUMENTAL

Art. 4 Contenido documental y criterios de interpretación

1. Los documentos que integran el Plan Parcial son la Memoria de Información y de Ordenación, los Planos de Información, los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras, el Plan de Etapas, el Estudio Económico y Financiero y el Informe de Sostenibilidad Económica.

2. En casos de discordancia entre el contenido de los documentos que integran el presente Plan Parcial o de duda respecto al significado de alguna de sus determinaciones se aplicarán los siguientes criterios de interpretación:

a. La Memoria de Ordenación describe la ordenación del sector y define sus objetivos, así como los criterios generales aplicados en la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Parcial 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 Ordenanzas.

b. El Plano P.O.01, de Ordenación General, Calificación y Parámetros Urbanísticos, a Escala 1:2.000, define el ámbito del Plan Parcial, y la calificación pormenorizada del suelo. Es un plano de Ordenación y sus determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre las de los restantes planos.

c. El Plano P.O.02, de Definición del Trazado Geométrico: Alineaciones y Rasantes, a Escala 1:2.000, contiene la delimitación de los espacios públicos y las parcelas privadas y las destinadas a equipamientos y, en su caso, las líneas de edificación obligatoria y las áreas de movimiento. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre las de los restantes planos.

d. Los Planos P.O.03a de Red Viaria: Tipología y Jerarquización. Secciones Generales y Secciones transversales de la red viaria rodada de nivel estructurante y de segundo nivel y P.O.03b Red Viaria: Perfiles Longitudinales, tienen carácter vinculante en lo que se refiere a la jerarquía viaria, dimensiones y distribución de las secciones y cuyas determinaciones relativas a las rasantes tienen carácter directivo para la redacción del proyecto de urbanización, pudiendo ser ajustadas por éste.

e. El Plano P.O.04 de la Red de Dotaciones, indica la distribución y caracterización de la red de espacios libres y valores paisajísticos que se proyectan. Se indican, así mismo, la localización de los equipamientos propuestos y una imagen orientativa de una posible ordenación de los volúmenes edificatorios. Tiene valor indicativo, y debe servir de referencia en caso de dudas respecto al significado de las determinaciones de ordenación del Plan para su desarrollo mediante los proyectos de urbanización y edificación.

f. El grupo de planos P.O.05 de la Red de Instalaciones, contiene la propuesta de trazado de las instalaciones de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público y telecomunicaciones, tanto en banda ancha como telefonía básica. Su contenido es orientativo, debiendo ser ajustado y precisado en el correspondiente proyecto de urbanización.

g. El documento del Plan de Etapas y el Plano de Ordenación P.O.06 indican el orden que se considera económica y funcionalmente más ventajoso para el desarrollo del Plan, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora tiene carácter indicativo para los promotores del Sector.

h. El Estudio Económico-Financiero y de Sostenibilidad Económica, informa sobre la evaluación económica de la actuación de desarrollo del sector que establece el artículo 19 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

i. Las Ordenanzas Reguladoras constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación detallada del sector, y prevalecen sobre todos los documentos del Plan Parcial para lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

3. Si de la aplicación de los criterios interpretativos en el epígrafe anterior subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al espacio público, a la distribución y funcionalidad de las dotaciones y a la mejora del paisaje y la imagen urbana.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

CAPÍTULO 1º. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Art. 5 Desarrollo

1. En desarrollo del presente Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en las Normas del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística del Jerez de la Frontera, en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en las presentes Ordenanzas. En particular, y dentro de su ámbito, los Estudios de Detalle podrán:

a. Reajustar, adaptar o desarrollar con mayor precisión las determinaciones del presente Plan Parcial relativas a las rasantes y líneas de edificación, soportales, áticos, etc. no señalados expresamente como obligatorias.

b. Ordenar los volúmenes edificables definiendo, en su caso, el viario interior, aparcamientos, jardines y otros espacios no edificables de las parcelas.

Art. 6 Gestión

1. El Sector es una única Unidad de Ejecución a desarrollar mediante el Sistema de Compensación.

2. La ejecución del Plan Parcial se ajustará a los siguientes plazos:

* El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse ante la Administración Actuante en el plazo de 6 meses desde la constitución de la Junta de Compensación, siempre y cuando haya entrado en vigor el instrumento de ordenación pormenorizada.

* El Proyecto de Urbanización deberá presentarse ante la administración actuante en el plazo de 6 meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

3. La Administración Urbanística Actuante será el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

4. Los propietarios de la Unidad de Ejecución tienen derecho al 90% del Aprovechamiento Medio.

5. Los excesos de aprovechamiento generados por el presente sector respecto al aprovechamiento medio del Área de Reparto están destinados a la compensación de los propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto. Dichos excesos de aprovechamiento serán adjudicados a los propietarios de sistemas generales que manifiesten su voluntad de incorporación al desarrollo urbanístico de este sector, cediendo a la Administración Urbanística los suelos correspondientes. Todo ello, de conformidad con el artículo 4.2.6 apartado 3 y apartados 2 y 3 del 4.5.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

Art. 7 Ejecución

1. La urbanización del Plan Parcial se realizará en una Unidad de Ejecución, la que viene definida e identificada en el correspondiente plano P.O.01. Así mismo se indican sus plazos de ejecución.

2. El Proyecto de Urbanización, comprenderá la totalidad del ámbito de actuación del sector, incluido el viario público, los espacios libres y el arbolado, las redes e instalaciones de las infraestructuras internas al sector, así como las obras de urbanización, exteriores al mismo, precisas para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

3. En sus contenidos, definición y dotaciones, el Proyecto de Urbanización cumplirá lo establecido en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera y demás disposiciones generales y municipales de aplicación.

Art. 8 Actuaciones previas a la edificación

No se podrá edificar en cada área hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

requisitos:

1. Aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

2. Constitución, en su caso, de la Junta de Compensación.

3. Formalización de las cesiones.

4. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución, entre los propietarios de la unidad de ejecución, de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

5. La previa ejecución de las obras de urbanización correspondientes a cada una de las Etapas definidas en el presente Plan Parcial, cuyo ámbito espacial se encuentra definido en el plano de ordenación P.O.06. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización de cada etapa y la edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6. Obtener la pertinente licencia.

En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o sirvan a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no dificulte la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 53 de la LOUA.

Art. 9 Plazos para la edificación de la vivienda sometida a algún régimen de protección

1. Se determina un plazo de cuarenta y ocho (48) meses desde la recepción de las obras de urbanización de la etapa correspondiente para el inicio de las obras de edificación de las viviendas sometidas a algún régimen de protección, incluidas en aquella. Este plazo podrá prorrogarse por causas justificadas.

2. Para la terminación de cada edificación destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección se establece un plazo de treinta (30) meses desde el inicio de las obras.

CAPÍTULO 2º. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 10 Régimen Urbanístico de la propiedad

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el área se ejecutarán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en el ordenamiento urbanístico.

2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente documento de Plan Parcial.

Art. 11 Obligaciones y cargas de los propietarios

1. Los propietarios de los terrenos situados dentro del presente Plan Parcial, estarán obligados a:

a. A ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

b. A ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

c. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

2. Los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico estarán obligados a:

a. Costear la urbanización.

b. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta la recepción por el Ayuntamiento de las obras que integran cada una de las fases.

c. Edificar los solares que se fijen en el presente Plan Parcial.

TÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1º. CONDICIONES GENERALES

Art. 12 Condiciones generales

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera establece para el sector Guadalcaén I como uso global característico el residencial, con un número de viviendas máximo de 476 unidades, y una edificabilidad que no podrá superar 56.016,45 m² de uso lucrativo, de los que se dedicarán a uso comercial-terciario y actividades económicas un mínimo de 8.402,47 m². Sin embargo, las Normas Urbanísticas del

PGOU de Jerez de la Frontera, en su artículo 2.2.7, permiten algunos ajustes de las determinaciones urbanísticas a desarrollar por los Planes Parciales en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del PGOU, posibilitando incrementar en un 5% el número máximo de viviendas siempre que el aumento se destine a vivienda protegida, y alterar puntualmente la edificabilidad asignada por el Plan General a cada uso y tipología pormenorizado dentro de ciertas limitaciones porcentuales.

Así:

* En aplicación del apartado 8 c) del artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez se produce un incremento de 10 viviendas (2,1% del total asignado al sector) las cuales se destinarán íntegramente a viviendas protegidas.

* En aplicación del apartado 8 d) del artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas y ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera se disminuye la edificabilidad asignada en la ficha urbanística al uso pormenorizado de actividades económicas pasando de 3.921,15 m² de techo edificable (7% máximo de la edificabilidad total del sector) a 2.800,46 m² de techo edificable (5% de la edificabilidad total del sector) La edificabilidad destinada a usos comercial y terciario se incrementa de 4.481,32 m² de techo edificable a 5.602,01 m² de techo edificable.

* En relación con la distribución de edificabilidades el citado apartado permite ajustes del +/- 15% de la edificabilidad marcada en la ficha del PGOU para los diferentes usos y tipologías pormenorizados. El presente Plan Parcial, en función de las tipologías admisibles con carácter alternativo en determinadas manzanas residenciales, adopta la siguiente configuración de máxima edificabilidad en tipología colectiva y máxima en tipologías unifamiliares:

* Máxima CT. 26.787,39 m², lo que supone un decremento del 4,18% respecto de la marcada en la ficha del PGOU. Esta edificabilidad representa el 47,82% de la total del sector.

* Máxima UF. 20.826,59 m². Esta edificabilidad representa el 37,18% de la total del sector.

* Comercial. 5.602,01 m², lo que supone un incremento del 2% respecto de la marcada en la ficha. Esta edificabilidad representa el 10% de la total del sector.

* Act. Económicas. 2.800,46 m², lo que representa el 5% de la edificabilidad total del sector.

En aplicación de estos ajustes, las determinaciones urbanísticas de ordenación estructural del Sector Guadalcanal I quedan pormenorizadas en la ordenación del presente Plan Parcial, de la forma que sigue:

Clasificación del suelo: Urbanizable Sectorizado

* Uso dominante: Residencial

* Superficie bruta: 140.041,10 m²

* Superficie de suelo con aprovechamiento: 140.041,10 m²

* Mínima cesión de espacio libre público: (20,00%) 28.008,38 m²

* Mínima cesión de equipamiento público: (22,38 m²/viv) 10.874,09 m²

* Mínima cesión total dotaciones: (81,66 m²/100 m² edif. res.) 38.882,47 m²

* Máxima Edificabilidad: 56.016,44 m²

* Máxima Edificabilidad Residencial: 47.613,98 m²

* Edificabilidad mínima de VP: (30 % s/res) 14.284,19 m²

* Densidad máxima (viviendas/ha): 34,70 viv/Ha

* N° max. total de viviendas / N° min VPO: 486 / 168

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:

* Máxima Colectivas: (47,82 %) 26.787,39 m²

* Mínimo Unifamiliares: (37,18%) 20.826,59 m²

* Comercial y terciario: (10%) 5.602,01 m²

* Actividades económicas: (5%) 2.800,46 m²

Área de Reparto: SUNC 1.1

* Aprovechamiento medio: 0,33

* Aprovechamiento objetivo en subzona: 53.529,31 UA.

* Derechos de los propietarios en subzona: 45.272,89 UA

2. Se aplicarán las disposiciones del TÍTULO VI. "CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS" y del TÍTULO VII. "NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera, sin perjuicio de las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

3. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo pertenecerá al propietario del suelo correspondiente, en las condiciones establecidas en el Art.3.1.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez. En otros casos se estará a lo dispuesto en el mismo Art.3.1.2 de las Normas Urbanísticas.

4. En las parcelas destinadas a espacios libres con calificación de jardín podrán permitirse usos públicos deportivos y sociales cuya implantación suponga pequeña y justificada ocupación de suelo y siempre restringidos a aquellos que contribuyan a optimizar el uso y disfrute de los espacios libres y su actividad vaya ligada al esparcimiento y recreo de la población. En cualquier caso, las instalaciones, cubiertas o descubiertas, no excederán del 6% de la superficie de la zona libre de acuerdo con lo establecido en el Art. 6.6.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez.

5. En las parcelas de uso lucrativo habrá que contemplar la reserva obligatoria de aparcamientos establecida, en función del uso y tipología edificatoria, en la Sección Segunda, Capítulo Cuarto, Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

6. Todas las Unidades de Proyecto deberán incluir los sistemas e instalaciones de energías renovables dimensionados y proyectados para la totalidad de las viviendas y actividades lucrativas permitidas en el Plan Parcial, conforme al Código Técnico de la Edificación.

7. En aplicación del art.10 del decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, el sector se encuentra sujeto a una servidumbre de limitación de actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

8. Respecto a las carreteras colindantes con el sector:

a. En las Zonas de Protección de la carretera será de aplicación las determinaciones establecidas en el Capítulo III, Sección 1ª de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y concretamente, en la Zona de limitación a la edificabilidad (Art. 33), "Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción

o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes".

b. Para la ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de la zona de protección de la carretera estatal deberá presentarse la correspondiente solicitud de autorización de acuerdo con el procedimiento reglamentariamente establecido en el R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, para dar cumplimiento a lo recogido en el artículo 28 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, según el cual, la realización de cualquier actividad, obras o instalaciones que pueda afectar al régimen de las zonas de protección de la carretera perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

c. De acuerdo con lo establecido en el artículo 33.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras la clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

d. Para las nuevas construcciones próximas a la CN-349 será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables, así como de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido y en el Real Decreto 1367/2007 de 9 de octubre, por el que se desarrolla la mencionada Ley, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y en su caso en la normativa autonómica o local.

Y que los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados a cargo de los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal.

e. En el proyecto de urbanización, se garantizará que el desarrollo previsto no deberá producir deslumbramiento al tráfico que circula por la N-349. Con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbramiento, al que lo hace por la CN-349. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores del sector, previa autorización del Ministerio de Fomento.

f. Las infraestructuras a instalar en el sector, no afectarán al drenaje actual de la carretera, ni a sus redes de evacuación. Y en caso de que excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se tuviese que recoger las aguas del drenaje de la carretera, las obras deberán ser ejecutadas por los Promotores del sector.

g. Todas las redes de las infraestructuras previstas en el Plan Parcial, se ubican fuera del dominio público y si alguna de ellas discurriera por alguna de las zonas de protección de la carretera, requerirá de la correspondiente autorización del Ministerio de Fomento. Como por la zona de afección se ha proyectado un viario y una zona verde, de protección de la carretera, el proyecto de urbanización deberá ser remitido a la Dirección General de Carreteras, para ser sometido a informe preceptivo y vinculante.

Art. 13 Altura de la edificación

1. La altura métrica máxima de la edificación es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación, según se establece en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

2. La altura y el número máximo de plantas vendrán fijados en las condiciones particulares de los diferentes usos pormenorizados. En cualquier caso, esta altura máxima se obtendrá por aplicación de las condiciones reguladas en los artículos 7.3.26, 7.3.27, 7.3.28, 7.3.29, 7.3.30, 7.3.31, 7.3.32 y 7.3.33 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

3. A estos efectos, las alturas máximas de planta baja y planta piso consideradas en el presente Plan Parcial para cada uso pormenorizado lucrativo son:

* Uso residencial:

* Altura libre máxima de planta baja 5,00 metros (distancia entre la cota de solería de planta baja y cara inferior del forjado que la cubre).

* Altura libre máxima de planta piso 2,70 metros (distancia entre las cotas de solería y la cara inferior del forjado que la cubre).

* Uso Agrupación Terciaria:

* Altura libre máxima de planta baja 5,00 metros (distancia entre la cota de solería de planta baja y cara inferior del forjado que la cubre).

* Altura libre máxima de planta piso 3,50 metros (distancia entre las cotas de solería y la cara inferior del forjado que la cubre).

4. Las unidades métricas correspondientes al número máximo de plantas asignado en cada una de las zonas de ordenanzas establecidas en el presente Plan Parcial, se obtendrá sumando las alturas parciales de las diferentes plantas de la edificación de conformidad a lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo y los artículos 7.3.27, 7.3.31 y 7.3.32 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

5. Para el establecimiento de la altura máxima de todas las edificaciones se tendrá en cuenta, que el sector se encuentra por completo, en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez. No pudiendo superar la limitación de 69 metros de altura, de ninguna construcción ni sus elementos, sobre el nivel del mar. Teniendo en cuenta que el sector se encuentra por debajo de los 25 metros de altura sobre el nivel del mar, se tienen 44 metros de altura máxima que, por las tipologías posibles a implantar, se considera muy improbable alcanzar.

Por lo tanto, las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Plan Parcial, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc), modificaciones de terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.). así como el galibo del viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Jerez, que vienen representadas en el plano de Anexo I. P.O.A2. Afecciones Aeronáuticas. La ejecución

de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del decreto 584/72, en su actual redacción.

Art. 14 Condiciones estéticas de la edificación
En las edificaciones residenciales no se establecen restricciones al empleo de materiales en fachada.

En edificaciones exclusivas destinadas a usos compatibles, se velará por su integración en un conjunto de marcado carácter residencial, teniendo en cuenta su impacto en el paisaje urbano resultante y atendiendo, en todo caso, a su condición singular.

En los edificios de Equipamiento Público se procurará resolver desde el Proyecto de Arquitectura el carácter singular que la ordenación del Plan Parcial confiere a estas edificaciones.

Art. 15 Ordenanzas particulares
A efectos de la fijación de las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso, serán de aplicación las disposiciones morfológicas y tipológicas en el CAPÍTULO 4 del TÍTULO VII de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera, sin perjuicio de los ajustes y matizaciones incorporadas en la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial, la cual contempla las siguientes zonas de ordenanza:

- * Zona de Ordenanza F: Residencial Plurifamiliar
- * Zona de Ordenanza D: Residencial Unifamiliar en Hilera
- * Zona de Ordenanza: Comercial-Terciario y Actividades Económicas en Parcela Exclusiva
- * Zona de Ordenanza EQ: Equipamientos públicos deportivo, docente, comercial y social
- * Espacios Libres de dominio y uso público
- * Red viaria
- * Infraestructuras urbanas básicas

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Art. 16 Condiciones generales de urbanización
Con carácter general, será de aplicación lo dispuesto en el “CAPITULO SEGUNDO. PROYECTOS Y EJECUCION DE LA OBRA URBANIZADORA” del Título VIII. “NORMAS DE URBANIZACIÓN” de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera, así como lo regulado en el Título I del 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, las edificaciones y el transporte en Andalucía.

CAPÍTULO 3º. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Art. 17 Afecciones de la carretera N-349 y la carretera de Nueva Jarilla CA-3105

En lo que afecte a los suelos incluidos en el sector Guadalcaén I será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, para la N-349) y la Ley de Carreteras de Andalucía y disposiciones reglamentarias concordantes (Ley 8/2001, de 12 de julio para la carretera de Nueva Jarilla CA-3105), debiendo cumplirse, en particular, lo previsto en el título III respecto a uso y defensa de carreteras.

Art. 18 Afecciones de Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Jerez
El sector se encuentra afectado en su totalidad por la Zona de Servidumbres Aeronáuticas, por lo que será de aplicación lo establecido en la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

Real decreto 762/2017, de 21 de julio de 2017, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (BOE nº216, de 8 de septiembre). Y propuestas de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (BOE nº190, de 9 de agosto), definidas en base al decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)

CAPÍTULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA.

SECCIÓN 1ª. ZONA DE ORDENANZA F. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Se entiende como tal a la edificación o edificaciones destinadas a albergar varias viviendas, en parcela común, con entrada, espacios y servicios comunes. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas.
Será de aplicación lo establecido en el Art. 7.4.7 para Residencial Plurifamiliar de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, siendo admitidos los subtipos F2 y F3.

Se establece para la manzana M1, la edificabilidad máxima, número máximo de viviendas y uso pormenorizado residencial detallados en la tabla:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUP. SUELO (m²)	C.Edif.	% Ocup. Máx.	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t)	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL(m²t)	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t)	NºMÁX. VIVIENDAS.
M1	Viv. Plurifamiliar. (F3)	4.924,35	1,1317	60	5.572,90	4.519,46	1.053,45	45

- Edificabilidad y número máximo de viviendas a desarrollar en cada parcela.
- * El preceptivo proyecto de parcelación asignará el número de viviendas a desarrollar en cada parcela.
 - * El proyecto de reparcelación distribuirá, entre las parcelas resultantes, la edificabilidad terciaria asignada a la manzana objeto de parcelación teniendo presente lo establecido en la tabla.
 - * Todo esto sin perjuicio de la posible formulación de un Estudio de Detalle posterior que permitiría otra parcelación.
 - * En todo caso, la suma de la edificabilidad y del número de viviendas a desarrollar en las parcelas resultantes, no podrá superar la máxima edificabilidad y el número máximo de viviendas asignados en la tabla de este apartado, a la manzana objeto de parcelación.
 - * La edificabilidad destinada a usos terciarios se recomienda localizarse en la planta baja del frente de edificación al viario VE1, siendo admisibles los usos establecidos para el subtipo G4.

Esta zona de ordenanza será de aplicación a las manzanas M1, M3b, M4a, M5b y M6a identificadas en el Plano de Ordenación P.O.01.
Se diferencian varias situaciones en las manzanas anteriormente enumeradas, para las que se establecen criterios y condiciones particulares de aplicación con carácter complementario a las prescritas por las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez para la zona de ordenanza F.

SUBSECCIÓN 1ª.A. F3. EDIFICIO DE VIVIENDAS CON PATIO DE MANZANA (EV/PM)

Esta situación se aplica sólo en la manzana M1, cuya geometría es rectangular. Esta manzana, con una posición muy favorable en el sector ya que tiene frente al viario de conexión con la trama urbana consolidada, al bulevar principal de la nueva ordenación y a un acceso principal al sector por la rotonda de nueva creación en la carretera de Nueva Jarilla (CA-3105), se adapta dimensionalmente a la caracterización tipológica de la manzana cerrada, abierta o semiabierta, que se describe en el Art. 7.4.3 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, con usos complementarios terciarios en planta baja, donde desarrollar una oferta de comercio de proximidad, como elemento de composición básico del tejido residencial.

Este tipo de edificación responde al sistema de alineación a calle, también tiene alineación máxima interior, conformando con otros edificios similares un patio de manzana común dedicado a espacio libre. Los espacios libres que definen las edificaciones estarán destinados a zona verde privada mancomunada.

- Art. 19 Ámbito de aplicación y ejecución de la edificación.
1. Estas condiciones particulares complementarias se aplicarán en la manzana M1 identificada en el Plano de Ordenación P.O.01, de Ordenación General, Calificación y Parámetros Urbanísticos
 2. Para la ejecución de la edificación de la manzana M1 se establece el subtipo F3, conforme a las condiciones establecidas en el Art. 7.4.7 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.
 3. Alternativamente en esta manzana M1 se permite el subtipo F2, mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

- Art. 20 Condiciones particulares Subtipo F3.
1. Condiciones de parcela.
 - a. De acuerdo con lo indicado en el artículo 7.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez, se establece una parcela mínima de 800 m².
 - b. Todas las parcelas resultantes presentarán frente, al menos, a una vía y la dimensión mínima del mismo será de 20 metros.
 - c. Queda expresamente prohibida la aparición de medianeras vistas, y en cumplimiento del Art. 7.2.9.1.b), se establece la necesidad de las edificaciones a implantar se retranqueen al menos la mitad de su altura de los lindes de cada parcela. O mediante formulación de ED.
 2. Condiciones de posición en la parcela.

- * Alineación exterior y línea de edificación. La edificación deberá alinearse a vial o espacio libre público en, al menos, el ochenta por ciento (80%) de su perímetro, posibilitando la materialización de volúmenes edificatorios independizados y la aparición de espacios libres abiertos a fachada y espacios públicos, dando cumplimiento a las siguientes determinaciones:
 - a. Los tramos de alineación libres de edificación tendrán una longitud mínima de 12 metros y máxima de 30 metros. Estos espacios libres de edificación, en el caso de pertenecer a una parcela y ser privado, se resolverán mediante la introducción de cerramiento opaco de altura máxima 1 metro que se complementará, hasta alcanzar los 2 metros de altura máxima, con soluciones constructivas que garanticen la transparencia o con la introducción de elementos vegetales.
 - b. Queda expresamente prohibida la aparición de espacios libres abiertos a fachada, a vial o espacio público de superficie inferior a 450 m².
- * Fondo edificable. Se establece un fondo edificable máximo de 20 metros.
- * Retranqueo. Se permiten retranqueos de fachada, a partir de la primera planta, para la formación de terrazas privativas o privadas de las unidades residenciales, galerías de acceso o espacios libres comunitarios. Se evitará, en cualquier caso, la formación de medianeras vistas. Para el uso de actividades terciarias y comerciales, se permite un retranqueo menor o igual a 4 metros.
- 3. Condiciones de ocupación.
 - * Superficie ocupable. La ocupación máxima establecida es del 60% de la manzana.
 - * Ocupación bajo rasante. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la superficie ocupada por la edificación mas el 50% del patio de manzana.
 - * Construcciones auxiliares. No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de la edificación, salvo marquesinas y pérgolas, vestuarios, duchas, cuartos de depuración, complementarios de piscinas, jardines y espacios libres.
- 4. Condiciones de edificabilidad.

5. Condiciones de volumen y forma.

* Altura máxima. En cualquier punto de la fachada la altura máxima de la edificación será de PB+3 y la mínima de PB+1. La altura máxima será de 14 metros. En caso de que el volumen edificatorio tenga distintas alturas, se procurará que la altura máxima establecida se disponga en el frente edificatorio del viario VE1.

* Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima. Se permiten las construcciones e instalaciones superando la altura máxima, integrados en el proyecto de arquitectura general y en los términos que establece la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez en su Art. 7.3.23.

Sobre la cubierta, sólo se permitirán las construcciones reguladas en los apartados b), c), d), e) y f) del artículo 7.3.23 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

* Rasante Interior. El proyecto de edificación deberá definir la/s rasante/s de los espacios libres interiores, y solucionará adecuadamente, en el caso de espacios libres abiertos a fachada, el acuerdo con las rasantes del espacio público, según lo establecido en el Artículo 7.3.25 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.

6. Condiciones de ventilación e iluminación.

a. Al menos dos estancias de cada vivienda deberán presentar fachada a espacio público (directamente o a través de los retranqueos permitidos en planta piso) o a espacio libre privado abierto a fachada.

b. Para el patio de manzana, serán de aplicación íntegra las condiciones establecidas en el artículo 7.4.3 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera, pudiéndose utilizar como aparcamiento el 50% de su superficie.

c. Aquellas piezas de las viviendas que no asomen a espacios públicos, presentarán fachada a patios de luces y/o ventilación, en función del uso del local, dando cumplimiento a lo regulado en el artículo 7.3.34 y ss. de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU DE Jerez de la Frontera.

7. Accesibilidad rodada a la edificación.

El acceso rodado al aparcamiento en planta sótano se resolverá desde cualquiera de los viarios.

8. Condiciones estéticas.

* Cuerpos y elementos salientes.

a. Se permiten cuerpos salientes en forma de terrazas o balcones, cubiertos o sin cubrir, así como cuerpos volados cerrados.

b. Estos cuerpos deberán dar cumplimiento a lo regulado en el Artículo 7.5.13 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

c. Se permiten elementos salientes según lo regulado en los Artículos 7.5.14 y 7.5.15 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

* Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana. El patio de manzana deberá ser arbolado al menos en el 50% de su superficie y estar íntegramente urbanizado, tal como indica el artículo 7.5.21 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

Art. 21 Condiciones particulares de uso.

1. El uso y tipología característica de la zona de ordenanza será el residencial plurifamiliar con Patio de Manzana (F3), permitiéndose, no obstante, el desarrollo de ofertas tipológicas de vivienda plurifamiliar en bloque aislado (F2), mediante ED.
2. Será obligatorio destinar parte de la planta baja de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza a usos comerciales en las condiciones expuestas en Art.20 de las presentes ordenanzas reguladoras, así como, lo regulado en el Art. 7.4.7 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, que establece como tipología compatible el subtipo G4.

Así mismo su posición preferente se indica en el Plano P.O.01, de "Ordenación General, Calificación y Parámetros Urbanísticos".

3. Los usos pormenorizados permitidos son los establecidos para el subtipo G4, en condiciones que garanticen su compatibilidad con el uso residencial, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 10.3.23 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez para la zona de ordenanza F, son:

Bajo rasante:

* Aparcamiento funcionalmente vinculado a los usos implantados sobre rasante.

* Trasteros, instalaciones y construcciones similares vinculados a los usos implantados sobre rasante.

Planta Baja:

* Aparcamiento

* Instalaciones y construcciones auxiliares de las instalaciones deportivas mancomunadas.

* Instalaciones deportivas y piscina mancomunada.

* Oficinas

* Usos administrativos.

* Servicios privados de interés público

* Servicios empresariales

* Actividades tecnológicas

* Hostelería

* Hotelero

* Infraestructuras urbanas básicas.

Plantas altas:

* Oficinas

* Usos Administrativos

* Servicios privados de interés público

* Servicios empresariales

* Actividades tecnológicas

* Hotelero

Art. 22 Dotación mínima de aparcamiento

1. La dotación mínima de las plazas de aparcamiento subterráneo deberá cumplimentar lo regulado en el apartado 4 de las Condiciones Particulares de la Residencial Plurifamiliar establecidas en el artículo 7.4.7 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera, pudiendo albergar trasteros, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación dispuesta en plantas superiores.

La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la superficie ocupada por la edificación mas el 50% del patio de manzana.

2. La dotación de aparcamientos, establecida en el Art. 7.4.7.4 de las Normas Urbanísticas se podrá completar en superficie, ocupando un máximo del 50% del espacio libre de manzana. No obstante, preferentemente se procurará su localización en subterráneo.

SUBSECCIÓN 1ª.B.F2. BLOQUE AISLADO (BQ)

Las condiciones complementarias para esta situación, serán de aplicación al conjunto de manzanas residenciales que se localizan conformando el frente edificatorio del boulevard que se configura con el viario principal VE1, que divide el sector en dos zonas, sureste y noroeste. Se adapta dimensionalmente a la caracterización tipológica de la manzana con edificación aislada, que se describe en el Art. 7.4.7 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, con usos complementarios terciarios en planta baja, donde desarrollar una oferta de comercio de proximidad, como elemento de composición básico del tejido residencial.

Se trata de una oferta tipológica de conjuntos residenciales plurifamiliar en condominio con bloque aislado que disponen de un espacio libre privativo comunitario dotado de abundantes zonas de arbolado y ajardinamiento que, por sus dimensiones, resulta idóneo para la implantación de instalaciones complementarias de carácter deportivo.

Art. 23 Ámbito de aplicación y tipologías residenciales admisibles

1. Las manzanas incluidas en la Subsección 1ª.B. son M3b, M4a, M5b y M6a, identificadas en el Plano P.O.01, de "Ordenación General, Calificación y Parámetros Urbanísticos".

2. Para la ejecución de la edificación en las citadas manzanas, se establece el subtipo F2, conforme a las condiciones establecidas en el Art. 7.4.7 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.

3. Se cumplirán, así mismo, las condiciones establecidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, que se ajustarán en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Dentro de esta oferta residencial podemos distinguir dos supuestos diferenciados según las que se complementan las determinaciones y prescripciones que se establezcan en el artículo antes mencionado, que se corresponden con:

4. CT/BQ (VL). Residencial Plurifamiliar con Edificación Aislada de renta libre. (EA1)

Corresponden a este supuesto las manzanas M3b y M4a. Los porcentajes de ocupación edificatoria establecidos (máximo del 40%) y la adopción de un índice de edificabilidad que se sitúa en 1,1382 y 1,1317m²/m² respectivamente, posibilitan conformar un producto urbano cuya densidad neta se sitúa en torno a los 108 m² de suelo/ vivienda, se asimila a los parámetros de consumo de suelo característicos de la vivienda unifamiliar en hilera de pedanías y barrios rurales.

5. CT/BQ (VP). Residencial Plurifamiliar con Edificación Aislada VP (EA2)

Corresponden a este supuesto las manzanas M5b y M6a. Se localiza, en estas manzanas la reserva necesaria de vivienda protegida del sector. Los parámetros suben considerablemente, quedando fijada la edificabilidad en 2,1764 y 2,164 m²/m² respectivamente y admitiéndose una ocupación en la parcela del 60%.

El 50% de las viviendas protegidas establecidas en el Plan Parcial, correspondientes el 10% de cesión del aprovechamiento urbanístico, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a las cooperativas de cesión de uso a que se refiere el artículo 97.3 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento.

Art. 24 Condiciones particulares Subtipo F2

1. Condiciones de parcela.

a. De acuerdo con lo indicado en el artículo 7.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez, se establece una parcela mínima de 800 m².

b. Todas las parcelas resultantes presentarán frente, al viario VE1 y la dimensión mínima del mismo será de 20 metros.

2. Condiciones de posición en la parcela.

* Alineación exterior y línea de edificación. Potestativamente la edificación podrá alinearse a vial o espacio libre público, siendo coincidente con la alineación exterior u optar por retranquearse hasta 4 metros de la alineación exterior en el lindero de estas parcelas que dan frente al viario VE1.

a. Los tramos de alineación libres de edificación, se resolverán mediante la introducción de cerramiento opaco de altura máxima 1 metro que se complementará, hasta alcanzar los 2 metros de altura máxima, con soluciones constructivas que garanticen la transparencia o con la introducción de elementos vegetales.

En caso de bajos comerciales alineados a espacio público, se resolverán en proyecto los accesos a los mismos, de manera diferenciada a los accesos de los espacios residenciales privados.

* Fondo edificable. El fondo edificable de cada parcela, será determinado en cumplimiento de la separación a linderos, conforme a las condiciones establecidas en el Art. 7.4.7 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.

* Separación a linderos. Para los linderos que no den a espacio público, el retranqueo mínimo será de ½ de la altura de la edificación, dando cumplimiento al artículo 7.4.7, así como a los artículos 7.3.8.4 y 7.3.9.4 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.

Para los linderos en contacto con espacio público o vial, el retranqueo será libre, pudiendo ser 0. Sin perjuicio de la limitación establecida para los linderos que dan frente al viario VE1.

* Retranqueo. Se permite el retranqueo de plantas de piso para la formación de terrazas privativas o privadas de las unidades residenciales, galerías de acceso o espacios libres comunitarios. Se evitará, en cualquier caso, la formación de medianeras vistas.

* Área de movimiento de la edificación. La disposición de la edificación en el área de movimiento definida por las separaciones a linderos será libre, dando cumplimiento a las condiciones de ocupación y edificabilidad, posibilitando la materialización de volúmenes edificatorios independizados y la aparición de espacios libres abiertos a fachada y espacios públicos.

3. Condiciones de ocupación.

* Superficie ocupable. La ocupación máxima sobre rasante será del 40% de la superficie de la parcela neta en el caso de las EA1. Para la EA2 la ocupación máxima se establece en el 60% de la parcela.

* Ocupación bajo rasante. Bajo la cota de referencia podrán construirse sótanos para cubrir la totalidad o parte de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio cumplimentando lo regulado en el apartado 4 de las Condiciones Particulares de la Residencial Plurifamiliar establecidas en el artículo 7.4.7 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera, así como para localizar trasteros, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación residencial.

Los sótanos podrán, en cualquier caso, ocupar hasta el 60% de la parcela. No obstante,

La edificabilidad y número máximo de viviendas asignadas a las manzanas, serán las indicadas en el cuadro anexo.

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUP. SUELO (m²)	C.Edif.	% Ocup.	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t)	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL(m²t)	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t)	NºMÁX. VIVIENDAS.
M3b	Viv. Plurifamiliar Blq. Aislado (EA1)	4.316,68	1,1382	40	4.913,14	3.984,41	928,73	40
M4a	Viv. Plurifamiliar Blq. Aislado (EA1)	4.357,62	1,1317	40	4.931,53	3.999,33	932,21	40
M5b	Viv. Plurifamiliar Blq. Aislado VP (EA2)	3.641,82	2,1764	60	7.926,09	7.142,57 (Min)	783,52	84(VP)
M6a	Viv. Plurifamiliar Blq. Aislado VP (EA2)	3.662,08	2,1641	60	7.925,03	7.141,62 (Min)	783,41	84(VP)
		15.978,20			25.695,80	22.267,93	3.427,87	248

a. El preceptivo proyecto de parcelación asignará el número de viviendas a desarrollar en cada parcela, con un máximo de 1 vivienda cada 109 m² de suelo de parcela para el subtipo EA1 y máximo de 1 vivienda cada 85 m² de suelo de parcela para el subtipo EA2.

b. El proyecto de reparcelación distribuirá, entre las parcelas resultantes, la edificabilidad terciaria asignada a la manzana objeto de parcelación teniendo presente lo establecido en la tabla.

c. Todo esto sin perjuicio de la posible formulación de un Estudio de Detalle posterior que permitiría otra parcelación.

d. En todo caso, la suma de la edificabilidad y del número de viviendas a desarrollar en las parcelas resultantes, no podrá superar la máxima edificabilidad y el número máximo de viviendas asignados a la manzana en la tabla.

5. Condiciones de volumen y forma.

* Altura máxima. En cualquier punto de la fachada la altura máxima de la edificación será de PB+3. La altura máxima será de 14 metros.

* Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima. Se permiten las construcciones e instalaciones superando la altura máxima, integrados en el proyecto de arquitectura general y en los términos que establezca la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez en su Art. 7.3.23.

* Cota de referencia y de la altura. Para el establecimiento de la cota de referencia y la altura se estará a lo regulado en el apartado 2 del artículo 7.3.24 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

* Rasante Interior. El proyecto de edificación deberá definir la/s rasante/s de los espacios libres interiores, y solucionará adecuadamente, en el caso de espacios libres abiertos a fachada, el acuerdo con las rasantes del espacio público, según lo establecido en el Artículo 7.3.25 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.

6. Condiciones de ventilación e iluminación.

* Patios. Las parcelas contarán con patios que se configurarán como patios de parcela o patios abiertos, según establezca el proyecto de edificación.

a. Al menos dos estancias de cada vivienda deberán presentar fachada a espacio público (directamente o a través de los retranqueos permitidos en planta piso) o a espacio libre privado.

b. Se permiten patios de luces y ventilación con las condiciones reguladas en el artículo 7.3.37 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

c. Aquellas piezas de las viviendas que no asomen a espacios públicos, presentarán fachada a patios de luces y/o ventilación, en función del uso del local, dando cumplimiento a lo regulado en el artículo 7.3.34 y ss. de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU DE Jerez de la Frontera.

* Construcciones en los patios. Se permiten edificaciones comunitarias en el espacio libre de la edificación, como vestuarios, aseos y pequeños almacenes comunitarios auxiliares de las instalaciones deportivas con un máximo de superficie de techo del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela y/o manzana o treinta (30.00) metros cuadrados, que computarán edificabilidad

a. Será recomendable la dotación de instalaciones deportivas privativas de carácter comunitario en proporción no inferior a 10 m² de suelo por vivienda, en promociones de más de 10 viviendas.

b. El espacio libre deberá mantener, mayoritariamente, un carácter comunitario, pudiendo privatizarse por las unidades residenciales un máximo del 20% de la superficie total del espacio libre de parcela

7. Accesibilidad peatonal y rodada a la edificación.

a. El proyecto de edificación contemplará accesos peatonales a la edificación, preferentemente en el viario VE1.

b. El acceso rodado al aparcamiento en planta sótano se resolverá preferentemente, evitando el viario VE1, cuando sea posible.

8. Condiciones estéticas.

* Cuerpos y elementos salientes.

a. Se permiten cuerpos salientes en forma de terrazas o balcones, cubiertos o sin cubrir, así como cuerpos volados cerrados, siempre que su proyección vertical sea interior al área de movimiento de la parcela.

b. A efectos del cómputo de edificabilidad de estos cuerpos y elementos se estará a lo dispuesto en el artículo 7.3.18 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

c. Estos cuerpos deberán dar cumplimiento a lo regulado en el Artículo 7.5.13 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

sólo si fuese necesario para completar la dotación mínima de plazas de aparcamientos establecida en el Art.7.4.7, podría excederse el 60% de ocupación bajo rasante.

* Construcciones auxiliares. Se permiten edificaciones comunitarias en el espacio libre de la edificación, como vestuarios, aseos y pequeños almacenes comunitarios auxiliares de las instalaciones deportivas con un máximo de superficie de techo del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela y/o manzana o treinta (30.00) metros cuadrados, que computarán edificabilidad.

4. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad y número máximo de viviendas asignadas a las manzanas, serán las indicadas en el cuadro anexo.

d. Se permiten elementos salientes según lo regulado en los Artículos 7.5.14 y 7.5.15 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

* Urbanización y ajardinamiento de los patios. Una superficie mínima del 50% del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de 1 árbol cada 40 m² de su superficie. En el resto se podrá ubicar la totalidad o parte de las plazas de aparcamiento obligatorias permitiéndose la construcción de pérgolas o marquesinas y la implantación de piscinas e instalaciones deportivas comunitarias.

Art. 25 Condiciones particulares de uso

1. El uso y tipología característica de la zona de ordenanza será el residencial plurifamiliar en bloque aislado (F2).

2. Será obligatorio destinar parte de la planta baja de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza a usos comerciales en las condiciones expuestas en Art.24 de las presentes ordenanzas reguladoras, así como, lo regulado en el Art. 7.4.7 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, que establece como tipología compatible el subtipo G4. Así mismo su posición preferente se indica en el Plano P.O.01, de “Ordenación General, Calificación y Parámetros Urbanísticos”.

3. Los usos pormenorizados permitidos son los establecidos para el subtipo G4, en condiciones que garanticen su compatibilidad con el uso residencial, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 10.3.23 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez para la zona de ordenanza F, son:

Bajo rasante:

* Aparcamiento funcionalmente vinculado a los usos implantados sobre rasante.

* Trasteros, instalaciones y construcciones similares vinculados a los usos implantados sobre rasante.

Planta Baja:

* Aparcamiento

* Instalaciones y construcciones auxiliares de las instalaciones deportivas.

* Instalaciones deportivas y piscina comunitaria.

* Oficinas

* Usos administrativos.

* Servicios privados de interés público

* Servicios empresariales

* Actividades tecnológicas

* Hostelería

* Hotelero

* Infraestructuras urbanas básicas.

Plantas altas:

* Oficinas

* Usos Administrativos

* Servicios privados de interés público

* Servicios empresariales

* Actividades tecnológicas

* Hotelero

4. La incorporación de usos no residenciales en planta baja y/o plantas altas de edificios con uso dominante residencial no supondrá, disminución del número máximo de viviendas permitidas. La edificabilidad consumida por los usos no residenciales quedará compensada por una disminución superficial de la totalidad o parte de las unidades residenciales.

Art. 26 Dotación mínima de aparcamiento

1. La dotación mínima de las plazas de aparcamiento subterráneo deberá cumplimentar lo regulado en el apartado 4 de las Condiciones Particulares de la Residencial Plurifamiliar establecidas en el artículo 7.4.7 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera, pudiendo albergar trasteros, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación dispuesta en plantas superiores.

Bajo la cota de referencia podrán construirse sótanos para cubrir la totalidad o parte de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio cumplimentando lo regulado en el apartado 4 de las Condiciones Particulares de la Residencial Plurifamiliar establecidas en el artículo 7.4.7 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera, así como para localizar trasteros, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación residencial.

2. Los sótanos podrán, en cualquier caso, ocupar hasta el 60% de la parcela. No obstante, sólo si fuese necesario para completar la dotación mínima de plazas de aparcamientos establecida en el Art. 7.4.7, podría excederse el 60% de ocupación bajo rasante, tal y como se determina en el Art. 24.3 de las presentes normas.

3. La dotación de aparcamientos, establecida en el Art. 7.4.7.4 de las Normas Urbanísticas se podrá completar en superficie, ocupando un máximo del 50% del espacio libre comunitario. No obstante, preferentemente se procurará su localización en subterráneo.

SECCIÓN 2ª. ZONA DE ORDENANZA D: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Se entiende como tal la edificación destinada a vivienda, con acceso exclusivo e independiente desde la calle o desde un espacio no edificado común y será de aplicación lo establecido en el Art. 7.4.6 para Residencial Unifamiliar de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.

Particularmente, será de aplicación, lo establecido para la subzona de ordenanza D de Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez, que es la promoción de tres o más viviendas, colindantes unas con otras de forma consecutiva y con accesos individualizados a cada vivienda desde calle pública, o desde calle privada peatonal o rodada. Se admite el subtipo D1.

Esta zona de ordenanza se designa a las submanzanas situadas al oeste del sector, siendo la articulación del Sector con el área urbana colindante caracterizada por la presencia dominante de tipologías unifamiliares en edificación en hilera. De ahí la decisión de desarrollar un producto residencial de similares características, continuando de este modo la trama existente.

Esta tipología también se indica para las submanzanas situadas al este del sector, en contacto con el viario VS2, dando frente al cinturón de zona verde de integración paisajística que bordea al sector hacia el oeste. Por último, responden a esta tipología la manzana situada al norte, al finalizar el boulevard que conforma el viario VE1 y en contacto con el viario VS3 y dando frente al paquete de equipamientos que completa el sector al norte y la submanzana al norte situada en el límite del sector y en contacto con el viario VL3.

Se diferencian varias situaciones en las manzanas anteriormente enumeradas, para las que se establecen criterios y condiciones particulares de aplicación con carácter complementario a las prescritas por las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez para la Zona de Ordenanza D (Art. 7.4.6).

Art. 27 Ámbito de aplicación y tipologías residenciales admisibles

1. Estas condiciones particulares se aplicarán a las manzanas M3a.1, M3a.2, M4b, M5a.1 M5a.2, M6b.1 M6b.2, M7, M8 y M9b, identificadas en el Plano P.O.01, de "Ordenación General, Calificación y Parámetros Urbanísticos".

2. Para la ejecución de la edificación en las citadas manzanas, se establece el subtipo D1, conforme a las condiciones establecidas en el Art. 7.4.6 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.

3. Se cumplirán, así mismo, las condiciones establecidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, que se ajustarán en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Dentro de esta oferta residencial podemos distinguir tres supuestos diferenciados según las que se complementan las determinaciones y prescripciones que se establezcan en el artículo antes mencionado, que se corresponden con:

* UF/H1. Residencial Unifamiliar en Hilera.

Responden a esta tipología las manzanas M3a.1, M5a.1, M6b.2, M7, M8 y M9b.

En estas manzanas las viviendas se podrán resolver con parcelas individuales por cada vivienda en las condiciones que en la presente sección se detallan, con acceso individual desde viario público. El porcentaje de ocupación edificatoria máxima establecida es del 50% y el índice de edificabilidad se encuentra en el rango de 0,6457-0,8069 m²/m², lo que conforma un producto urbano cuya densidad neta se encuentra en el rango de 134-167 m² de suelo/ vivienda.

* UF/H2. Residencial Unifamiliar en Hilera en Condominio.

Dentro de esta tipología está las manzanas M3a.2, M5a.2 y M6b.1.

Es la promoción de ocho o más viviendas, colindantes entre sí a las que se accede individualmente a cada vivienda o subparcela, desde espacios privados comunitarios. En este supuesto la ocupación máxima se fija en el 50% y el parámetro de edificabilidad se encuentra en el rango de 0,4714-0,4878 m²/m².

La parcela mínima es de 1.400 m² y la subparcela mínima en este supuesto es de 120 m².

* UF/H3. Residencial Unifamiliar en Hilera en Condominio con Áreas Recreativas.

En esta tipología está la manzana M4b.

Igual que para la tipología UF/H2, es la promoción de ocho o más viviendas, colindantes entre sí a las que se accede individualmente a cada vivienda o subparcela, desde calle privada peatonal y/o rodada o, para este supuesto, área privada comunitaria que deberá tener un carácter recreativo, en el que se procurará la ubicación de zonas deportivas como pistas deportivas o piscina. En este supuesto la ocupación máxima se fija en el 50% y el parámetro de edificabilidad se sitúa en 0,5111 m²/m².

La parcela mínima en este supuesto es de 1.600 m², siempre y cuando se puedan realizar loteos de al menos 8 viviendas y la subparcela mínima de 120 m².

Art. 28 Condiciones particulares Subtipo D1

1. Condiciones de parcela.

a. Para esta zona de ordenanza se definen submanzanas, ámbito susceptible de ser ocupado por la edificación en las condiciones que se exponen en los artículos siguientes, y, en el caso de las tipologías UF/H2 y UF/H3, un área con destino a espacio libre privado y/o de carácter comunitario.

b. Se permite la parcelación de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza, dando cumplimiento a las siguientes condiciones:

* Para el supuesto UF/H1, el frente mínimo de parcela no podrá ser inferior a 18 metros y de 6 metros en subparcela de vivienda (D1.1). En el supuesto de parcelas que den frente a más de un vial esta condición será de obligado cumplimiento en todos los frentes de la misma. En el caso de resolverse la edificación en parcela individual el frente mínimo será de 9 m (D1.2). La subparcela mínima será de 120 m².

* Para el supuesto UF/H2, Cada parcela resultante deberá incorporar, además de la totalidad o fracción de una submanzana, parte del área con destino a espacio libre comunitario definida para cada manzana, cuya finalidad básica es configurar el acceso individualizado a cada una de las subparcelas de vivienda resultantes.

* Acceso peatonal a cada subparcela de vivienda a través de espacio libre en condominio y acceso rodado a través de garaje subterráneo en condominio. La anchura mínima del espacio libre incorporado en condominio a cada parcela será de 6 metros y se dispondrá preferiblemente en contacto con el lindero adyacente de las manzanas destinadas a viviendas plurifamiliares y en cualquier caso se establece una separación mínima de la edificación a este lindero de 6 metros.

* Acceso peatonal y rodado a cada subparcela de vivienda a través del espacio libre en condominio. En este caso será obligatoria la configuración de un viario privado, para el acceso a cada subparcela individual, este deberá tener al menos una sección de 10 metros, dando cumplimiento al artículo 8.3.5.3 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, y se dispondrá preferiblemente en contacto, y que deberá, en este caso, tener embocadura en los viros públicos VS1, VL2 y VE2. Se dispondrá preferiblemente en contacto con el lindero adyacente de las manzanas destinadas a viviendas plurifamiliares.

* Para el supuesto UF/H3, el frente mínimo será de 35 metros y de 6 metros en subparcela de vivienda. Cada parcela resultante deberá incorporar, además de la totalidad o fracción de una submanzana, parte del área con destino a espacio libre comunitario definida para cada manzana, cuya finalidad básica es configurar el acceso individualizado a cada una de las subparcelas resultantes y la configuración de áreas recreativas de carácter comunitario. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación al lindero en contacto con las manzanas de viviendas plurifamiliares de 6 metros.

c. Definición de la subparcela mínima. El número máximo de viviendas a desarrollar en cada una de las submanzanas aparece definido en el apartado 4 del presente artículo. Cada una de las unidades residenciales se implantará sobre una subparcela cuyas condiciones superficiales y dimensionales son:

* Para el subtipo UF/H1:

* La superficie mínima de parcela será, según el caso, de 500 m² (D1.1) o de 120 m² (D1.2).

* El frente mínimo de subparcela de vivienda será de 6 metros (D1.1). Salvo vivienda en parcela individual que será de 9 m (D1.2).

* Para el subtipo UF/H2:

* La superficie mínima de parcela es 1.400 m².

* La superficie mínima de subparcela de vivienda será de 120 m².

* El frente mínimo de subparcela será de 6 metros.

* Para el subtipo UF/H3:

* La superficie mínima de parcela es 1.600 m².

* La superficie mínima de subparcela de vivienda será de 120 m².

* El frente mínimo de subparcela será de 6 metros.

d. Los frentes mínimos de 6m serán posibles siempre que en cumplimiento del Art. 7.4.6 en cuanto a la dotación mínima de aparcamientos (punto 7 y 8) estos se localicen ya sea en sótano o en espacio común en superficie, para evitar la aparición de vados. En caso de localizarse en cada subparcela el frente mínimo será de 9m, siempre y cuando este frente de a espacio público.

2. Condiciones de posición en la parcela.

* Alineación exterior y línea de edificación. La línea de edificación deberá cumplir con el retranqueo establecido para el subtipo D1 en el Art. 7.4.6 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, en todo el frente de alineación.

a. Para las submanzanas que lindan con una submanzana de viviendas plurifamiliares (M3a.2, M4b, M5a.2 y M6b.1), tal como se indica en el plano PO.01, se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 6 metros al lindero de contacto.

b. El frente de alineación a vial público se resolverá mediante cerramiento opaco de altura máxima 1 metro que se complementará, hasta alcanzar los 2 metros de altura máxima, con soluciones constructivas que garanticen la transparencia visual o con la introducción de elementos vegetales. Esta condición también será de aplicación para los frentes de alineación libres de edificación a los que asoma el espacio libre comunitario que se define en proyecto de edificación.

* Separación a linderos. La separación a los linderos de fondo, cumplirán, como norma general, lo dispuesto para el subtipo D1 en el Art. 7.4.6 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, debiendo este ser 3 metros. Salvo en el caso descrito en el apartado 2 de las normas particulares de la tipología de Residencial Unifamiliar en Hilera, para el que la línea de edificación, podrá estar en contacto con el lindero de fondo de la submanzana adyacente, en un 50%, a fin de preservar la calidad de ventilación e iluminación en los patios interiores que resulten.

* Retranqueo. Se permite el retranqueo de plantas de piso, siempre evitando las medianeras vistas.

* Construcciones auxiliares. Se permiten edificaciones comunitarias en el espacio libre de la edificación, como vestuarios, aseos y pequeños almacenes comunitarios auxiliares de las instalaciones deportivas con un máximo de superficie de techo del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela y/o manzana o treinta (30.00) metros cuadrados, que computarán edificabilidad.

3. Condiciones de ocupación.

* Superficie ocupable. La ocupación máxima sobre rasante será del 50% de la superficie neta de la subparcela de vivienda.

* Ocupación bajo rasante. Bajo la cota de referencia podrán construirse sótanos para cubrir la totalidad o parte de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio, así como para localizar trasteros, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación residencial.

Los sótanos podrán, en cualquier caso, ocupar toda la superficie de la parcela.

4. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad y número máximo de viviendas asignadas a las manzanas y submanzanas, serán las indicadas en el cuadro anexo.

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUP. SUELO (m²)	C.Edif.	% Ocup. Subparcela	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t)	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL(m²t)	NºMÁX. VIVIENDAS.
M3a.1	Viv. Unifamiliar en Hilera (UF/H1)	2.385,35	0.7691	50	1.834,47	1.834,47	17
M3a.2	Viv. Unifamiliar en Hilera (UF/H2)	3.812,92	0.4811	50	1.834,47	1.834,47	17
M4b	Viv. Unifamiliar en Hilera (UF/H3)	7.389,21	0.5111	50	3.776,84	3.776,84	35
M5a.1	Viv. Unifamiliar en Hilera (UF/H1)	1.997,06	0,7565	50	1.510,74	1.510,74	14
M5a.2	Viv. Unifamiliar en Hilera (UF/H2)	3.204,92	0,4714	50	1.510,74	1.510,74	14
M6b.1	Viv. Unifamiliar en Hilera (UF/H2)	2.875,89	0,4878	50	1.402,83	1.402,83	13
M6b.2	Viv. Unifamiliar en Hilera (UF/H1)	1.743,93	0,8044	50	1.402,83	1.402,83	13
M7	Viv. Unifamiliar en Hilera (UF/H1)	5.168,35	0,6472	50	3.345,20	3.345,20	31
M8	Viv. Unifamiliar en Hilera (UF/H1)	4.675,71	0,6462	50	3.021,47	3.021,47	28
M9b	Viv. Unifamiliar en Hilera (UF/H1)	1.471,05	0,8069	50	1.187,01	1.187,01	11
		34.724,39			20.826,59	20.826,59	193

a. El preceptivo Proyecto de Parcelación asignará el número de viviendas y el techo edificable a cada parcela, dando cumplimiento a las condiciones dimensionales y superficiales establecidas para las subparcelas en el presente artículo 28.

b. En todo caso, la suma de la edificabilidad y del número de viviendas a desarrollar en las parcelas resultantes, no podrá superar la máxima edificabilidad y el número máximo de viviendas asignados a la manzana en la tabla.

5. Condiciones de volumen y forma.

* Altura máxima. El número máximo de plantas a desarrollar es de dos (PB+1). La altura máxima se calculará de conformidad a lo dispuesto en el Art. 13 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

* Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima. Se permiten las construcciones e instalaciones superando la altura máxima, integrados en el proyecto de arquitectura general y en los términos que establezca la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez en su Art. 7.3.23.

* Cota de referencia y de la altura. Para el establecimiento de la cota de referencia y la altura se estará a lo regulado en el apartado 1 del artículo 7.3.24 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

* Rasante Interior. El proyecto de edificación deberá definir la/s rasante/s de los espacios libres comunitarios interiores, y solucionará adecuadamente, en los puntos donde se produzcan los accesos peatonales y rodados al interior de la manzana, el acuerdo con las rasantes del espacio público, según lo establecido en el Artículo 7.3.25 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.

* Planta baja. A estos efectos, en el interior de la submanzana tendrá consideración de planta baja aquella que, en ningún punto, se encuentre deprimida más de 70 cm por debajo de la pendiente natural del terreno o elevado más de 100 cm por encima de la misma.

* Áticos y plantas bajo cubierta. En el supuesto de soluciones de cubierta inclinada todo espacio accesible, habitable o susceptible de ser ocupado que se desarrolle bajo cubierta computará a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 7.3.33 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

6. Condiciones de ventilación e iluminación.

* Patios. En el caso descrito en el apartado 2 del Art. 7.4.6 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, normas particulares de la tipología de Residencial Unifamiliar en Hilera, donde pudieran generarse patios de luces se estará a lo dispuesto en Art. 7.3.37 de las de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

* Construcciones en los patios. Se permiten edificaciones comunitarias en el espacio libre de la edificación, como vestuarios, aseos y pequeños almacenes comunitarios auxiliares de las instalaciones deportivas con un máximo de superficie de techo del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela y/o manzana o treinta (30.00) metros cuadrados, que computarán edificabilidad

a. Será recomendable la dotación de instalaciones deportivas privativas de carácter comunitario en proporción no inferior a 10 m² de suelo por vivienda, en promociones de más de 10 viviendas.

b. Los espacios libres que queden definidos en el correspondiente proyecto de edificación para el subtipo UF/H2 y UF/H3 del presente Plan Parcial, deberán ser mancomunados.

7. Accesibilidad peatonal y rodada a la edificación.

a. Todas las parcelas son accesibles peatonalmente de forma individual a través de espacio libre o vial público o de espacio libre privado de carácter comunitario.

b. El acceso rodado a cada vivienda podrá producirse desde viario público o privado, pudiendo optarse por la realización de garajes subterráneos de carácter comunitario. Esta será la opción preferente para los subtipos UF/H2 y UF/H3.

8. Condiciones estéticas.

Las cubiertas serán, preferentemente, planas.

* Cuerpos y elementos salientes.

a. Se permiten cuerpos salientes, en forma de terrazas o balcones, cubiertos o sin cubrir, así como cuerpos volados cerrados, siempre que su proyección vertical sea interior al área definida para cada submanzana.

b. A efectos del cómputo de edificabilidad de estos cuerpos y elementos se estará a lo dispuesto en el artículo 7.3.18 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

c. Estos cuerpos deberán dar cumplimiento a lo regulado en el Artículo 7.5.13 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

d. Se permiten elementos salientes según lo regulado en los Artículos 7.5.14 y 7.5.15 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

* Urbanización y ajardinamiento de los patios. Cuando el acceso rodado a cada vivienda individual, no se produzca a través de los espacios libres privados comunitarios, sino a

través de garaje comunitario, una superficie mínima del 50% del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de 1 árbol cada 40 m² de su superficie.

En el resto se podrá ubicar la totalidad o parte de las plazas de aparcamiento obligatorias permitiéndose la construcción de pérgolas o marquesinas y la implantación de piscinas e instalaciones deportivas comunitarias.

Art. 29 Condiciones particulares de uso

1. El uso y tipología característicos de la zona de ordenanza será el Residencial en tipología Unifamiliar en Hilera (D1).

2. Se permiten los siguientes usos complementarios:

* Aparcamiento.

* Trasteros, instalaciones y construcciones auxiliares de las instalaciones deportivas.

* Instalaciones deportivas y piscina comunitaria.

* Terciario (G4) en las condiciones establecidas para el subtipo D1, en el Art.7.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez.

Art.30 Dotación mínima de aparcamiento

1. La dotación mínima de las plazas de aparcamiento deberá cumplimentar lo regulado en el apartado 7 de las Condiciones Particulares de la Residencial Unifamiliar en Hilera establecidas en el artículo 7.4.6 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera. La dotación de aparcamiento podrá localizarse:

* En planta sótano en las condiciones establecidas en el artículo 28.

* En el espacio libre comunitario que quede definido en el correspondiente proyecto de edificación.

* En el interior de cada una de las subparcelas de vivienda, siempre y cuando tengan un frente mínimo de 9 metros. Se admitirá si el frente es menor a 9 metros ajustándose a lo prescrito para la Zona de Ordenanza D, en el artículo 7.4.6.8 de las Normas Urbanísticas y ordenanzas del PGOU de Jerez.

Para el subtipo UF/H1 el acceso al aparcamiento podrá producirse desde el vial público y para las UF/H2 y UF/H3, el acceso puede producirse desde el espacio libre comunitario.

SECCIÓN 3ª. ZONA DE ORDENANZA COMERCIAL-TERCIARIO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN PARCELA EXCLUSIVA

Se define como edificación de Uso Comercial y Terciario y para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas está destinada a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos terciarios definidos en el Título VI de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.

Será de aplicación lo establecido en el Art. 7.4.8 para Actividades Económicas de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, siendo admitidos los subtipos G2 y G4 con las condiciones mas restrictivas del subtipo G2 y G4.

En los artículos 19 a 26 de las presentes Ordenanzas, se hacía referencia al uso comercial y terciario del sector que se implanta con la tipología G4 y que se localiza en la zona de Ordenanza F

El subtipo G2 son naves o edificios aislados en parcela para Actividades Económicas y Usos Terciarios. El subtipo 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.

Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera obliga a que una parte de la edificabilidad máxima establecida para el Sector de Guadalcanal I se destine a actividades económicas de carácter terciario. No pudiendo ser menor del 8% del total el destinado a usos terciarios. En cuanto a los usos de actividades económicas se establece un máximo, incluso pudiendo ser 0. Esta sección regula las condiciones para el uso de carácter terciario y actividades económicas que se materializa en parcela exclusiva (G2 y G4). Con ello se incide en evitar la monofuncionalidad de los nuevos crecimientos residenciales propuestos por el Plan General.

El Plan Parcial tiene, en estas cuestiones, la responsabilidad de concretar la ubicación pormenorizada de la edificabilidad terciaria y de actividades económicas. En este sentido, se apuesta, por un lado, por fomentar las funciones de proximidad destinando una parte del techo edificable terciario propuesto a la cohabitación con usos residenciales, con el subtipo G4 (plantas bajas terciario-comerciales en las manzanas de la Zona de Ordenanza F, cuyas condiciones de implantación quedaron ya definidas en la mencionada zona de ordenanza.

Por otro lado, se plantea localizar una oferta cualificada de agrupaciones terciarias con las condiciones del subtipo G2 y G4, en posiciones referenciales del sector, respondiendo a esta tipología de implantación, las manzanas M2 y M9a, cuyas condiciones se regulan en esta sección 3ª que nos ocupa, siendo:

La principal manzana M2, se localiza en un lugar preferente en el sector, situándose junto al principal acceso al sector desde la rotonda de nueva creación en la carretera a Nueva Jarilla (CA-3105). De este modo se convierte en escaparate del sector. Así mismo también ofrece fachada al viario principal del sector VE1. Con lo que la posición destacada favorece su fácil accesibilidad tanto para usuarios externos al sector, como para los propios de este nuevo crecimiento de modo que facilite también su funcionamiento como comercio de proximidad. A esta parcela se le asigna el uso Terciario sin limitación e Industrial con los subtipos admisibles b2, b3 y b4 con las limitaciones que aseguren su compatibilidad con el carácter residencial del sector.

En la fachada al viario principal VS3 con el VL3, que da acceso al sector desde el norte y que será la conexión con los futuros desarrollos en suelo urbanizable adyacentes al sector, se localiza la Manzana M9a en la que se materializa parte de la edificabilidad de usos terciarios y de actividades económicas. A esta parcela se le asigna el uso Terciario sin limitación e Industrial con los subtipos admisibles b2, b3 y b4 con las limitaciones que aseguren su compatibilidad con el carácter residencial del sector.

En las parcelas M2 y M9a se considera que se podrán implantarán establecimientos comerciales de carácter colectivo, que son los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos (Art. 21.3 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía). Sin embargo, en ninguno de ellos se podrá implantar una gran superficie minorista.

- Art.31 Ámbito de aplicación
- Estas condiciones particulares se aplicarán a las manzanas M2 y M9a, identificadas en el Plano P.O.01, de “Ordenación General, Calificación y Parámetros Urbanísticos”.
 - Para la ejecución de la edificación en las citadas manzanas, se establece el subtipo G2 y G4, conforme a las condiciones establecidas en el Art. 7.4.8 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.
 - Se cumplirán, así mismo, las condiciones establecidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, que se ajustarán en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

- Art. 32 Condiciones particulares Subtipo G2 y Subtipo G4
1. Condiciones de parcela.
- a. De acuerdo con lo indicado en el artículo 7.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez, se establece una parcela mínima de 1.000 m².

La edificabilidad y ocupación asignadas a las manzanas, serán las indicadas en el cuadro anexo.

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUP. SUELO (m²)	C.Edif.	% Ocup.	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t)
M2	Comercial-Terciario (38,3641%) y Act. Económicas (61,6359%)	4.839,62	0,5787	60	2.800,46
M9a	Comercial-Terciario (38,3641%) y Act. Económicas (61,6359%)	2.330,71	0,4808	50	1.120,69
		7.170,33			3.921,15

- a. La oferta de actividades comerciales-terciarias y de actividades económicas en la misma parcela, permite las edificabilidades del 38,3641% para usos comerciales-terciarios y del 61,6359% para actividades económicas.
- b. El preceptivo proyecto de reparcelación asignará el techo edificable a desarrollar en cada parcela, con un máximo de 0,5685 m²/m² de edificabilidad neta para la manzana M2 y de 0,4814 m²/m² de edificabilidad neta para la manzana M9a. La suma de la edificabilidad a desarrollar en las parcelas resultantes, no podrá superar la máxima edificabilidad asignada a las manzanas en la tabla.

Nota: Se expone en el siguiente cuadro, a modo informativo, la totalidad de edificabilidad asignada a actividades terciarias y actividades económicas en el sector. Se incide en que esta sección solo regula la zona de ordenanza G.

TIPOLOGÍA	MANZANA	ZONA DE ORDENANZA	USO PORMENORIZADO	SUP. SUELO (m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t)
G4	M1, M3b, M4a, M5b y M6a	ZO. F	Terciario compatible en edificación por plantas	-	4.481,32
G2-G4	M2	ZO. C-T-AE	Comercial-Terciario y Act. Económicas en parcela exclusiva	4.839,62	2.800,46
G2-G4	M9a	ZO. C-T-AE	Comercial-Terciario y Act. Económicas en parcela exclusiva	2.330,71	1.120,69
				7.170,33	8.402,47

5. Condiciones de volumen y forma.
- * Altura máxima. En cualquier punto de la fachada la altura máxima de la edificación será de IV plantas.
 - * Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima. Se permiten las construcciones e instalaciones superando la altura máxima, integrados en el proyecto de arquitectura general y en los términos que establece la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez en su Art. 7.3.23, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de las Ordenanzas Reguladoras.
 - * Cota de referencia y de la altura. Para el establecimiento de la cota de referencia para la medición de la altura máxima, se estará a lo regulado, para edificaciones exentas, en el apartado 2 del artículo 7.3.24 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.
 - * Rasante Interior. El proyecto de edificación deberá definir la/s rasante/s de los espacios libres interiores, y solucionará adecuadamente el acuerdo con las rasantes del espacio público, según lo establecido en el Artículo 7.3.25 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.
6. Condiciones estéticas.
- Las cubiertas deberán ser, preferentemente, planas. La adopción de soluciones de cubierta inclinada deberá fundamentarse en la singularidad volumétrica y arquitectónica del edificio y, en ningún caso, se empleará como material de acabado el fibrocemento y la teja cerámica.
- * Cuerpos y elementos salientes.
 - a. Se permiten cuerpos salientes en forma de terrazas o balcones, cubiertos o sin cubrir, así como cuerpos volados cerrados, siempre que su proyección vertical sea interior al área de movimiento de la parcela y no sobresalgan de la alineación una distancia superior a la regulada en el artículo 7.5.13 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.
 - b. A efectos del cómputo de edificabilidad de estos cuerpos y elementos se estará a lo dispuesto en el artículo 7.3.18 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.
 - c. Estos cuerpos deberán dar cumplimiento a lo regulado en el Artículo 7.5.13 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.
 - d. Se permiten elementos salientes según lo regulado en los Artículos 7.5.14 y 7.5.15 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.
 - * Urbanización y ajardinamiento de los patios. La superficie libre de edificación se tratará con elementos propios de la conformación de los espacios públicos (arbolado, pérgolas, etc) pudiendo albergar la totalidad o parte de la dotación obligatoria de aparcamientos.

- Art. 33 Condiciones particulares de uso
1. El uso y tipología característica de la zona de ordenanza será el de actividades económicas con los usos contemplados para actividades productivas usos terciarios en edificio aislado (G2) o por plantas (G4).

- b. El frente mínimo de parcela será de 15 metros.
- c. En las manzanas M2 y M9a se podrá lotear el volumen edificatorio en naves colindantes entre sí menores con diferentes propietarios, de acuerdo a lo prescrito para el subtipo G2.2 (Industria nido) reflejado en el artículo 7.4.8 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera. En este caso será necesario un Estudio de Detalle que reparta la edificabilidad entre las subparcelas resultantes.
- d. Se admite la tipología G4 con las condiciones mas restrictivas de la tipología G2.
2. Condiciones de posición en la parcela.
- * Alineación exterior y línea de edificación. La línea de edificación se retranqueará de la alineación exterior cumpliendo lo establecido en el Art.7.4.8 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.
 - * Fondo edificable. El fondo edificable de cada parcela, será determinado en cumplimiento de la separación a linderos, conforme a las condiciones establecidas en el Art. 7.4.8 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.
 - * Retranqueo. Los retranqueos de la edificación cumplirán lo establecido en el Art. 7.4.8 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, siendo:
 - * Retranqueo de fachada. * 8 metros.
 - * Retranqueo a fondo. * 4 metros.
 - * Retranqueo a lateral. * 4 metros.
- a. Se tendrá en cuenta lo establecido para el subtipo G2.2, en caso de aplicarlo.
- * Área de movimiento de la edificación. La disposición de la edificación en el área de movimiento definida por las separaciones a linderos será libre, dando cumplimiento a las condiciones de ocupación y edificabilidad, posibilitando la materialización de volúmenes edificatorios independizados y la aparición de espacios libres abiertos a fachada y espacios públicos.
3. Condiciones de ocupación.
- * Superficie ocupable. La ocupación máxima sobre rasante será del 60% de la superficie de parcela para la manzana M2 y del 50% para las manzanas M9a.
 - * Ocupación bajo rasante. Bajo la cota de referencia podrán construirse sótanos para cubrir la totalidad o parte de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio, pudiendo albergar almacenes e instalaciones al servicio de la edificación principal. El sótano podrá ocupar el 100% de la parcela, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el Art. 7.4.8 y en general el Título VII de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.
4. Condiciones de edificabilidad.

2. Los usos pormenorizados permitidos son los establecidos para la tipología de los subtipos G2 y G4, en condiciones que garanticen su compatibilidad con el uso residencial, sin perjuicio de lo establecido en los Art. 7.4.8 y Art. 10.3.24 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez para la zona de ordenanza G y las establecidas en el Título VI. Capítulos tercero y quinto de las mismas, son:

a). Uso Comercial-Terciario (38,3641%)
Es uso de servicio terciario el 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.

Bajo rasante:
* Aparcamiento funcionalmente vinculado a los usos implantados sobre rasante.
* Almacenes e instalaciones y construcciones similares vinculados a los usos implantados sobre rasante.

Planta Baja:
* d1. Hostelería y esparcimiento
* d2. Comercio
* d3. Oficinas y Servicios privados de interés público
* d4. Hospedaje
* d5. Recreativo

Plantas altas:
* d1. Hostelería y esparcimiento
* d2. Comercio
* d3. Oficinas y Servicios privados de interés público
* d4. Hospedaje
* d5. Recreativo

b). Uso Actividades económicas (61,6359%)
Los usos definidos para Actividades Económicas son aquellos que realizándose en las zonas a tal efecto previstas está destinada a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos Terciarios definidos en el Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez.

Los usos pormenorizados admitidos son:
Bajo rasante:
* Aparcamiento funcionalmente vinculado a los usos implantados sobre rasante.
* Almacenes e instalaciones y construcciones similares vinculados a los usos implantados sobre rasante.

Planta Baja:
* d1. Hostelería y esparcimiento
* d2. Comercio
* d3. Oficinas y Servicios privados de interés público
* d4. Hospedaje
* d5. Recreativo
* b2. Pequeña industria
* b3. Actividades de transporte y aparcamientos.
* b4. Almacenaje

Plantas altas:
* d1. Hostelería y esparcimiento
* d2. Comercio
* d3. Oficinas y Servicios privados de interés público
* d4. Hospedaje
* d5. Recreativo
* b3. Aparcamientos.
* b4. Almacenaje

Art. 34 Dotación mínima de aparcamiento
1. La dotación mínima de las plazas de aparcamiento subterráneo deberá cumplimentar lo regulado en el apartado 1 de las Condiciones Particulares del subtipo G2 de Actividades Económicas establecidas en el artículo 7.4.8 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

2. La dotación de aparcamiento podrá localizarse:
* En planta sótano en las condiciones establecidas en las condiciones de edificación de la zona de ordenanza.
* En el espacio libre de parcela.

SECCIÓN 4ª. ZONA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEPORTIVO, DOCENTE, COMERCIAL Y SOCIAL.

El criterio adoptado en el Plan Parcial de Guadalcaçín I para la localización de las reservas dotacionales necesarias, es situarlas en zonas de referencia en el sector, de modo que articulen y doten de singularidad la escena urbana que se genera. De igual modo, es importante que sean localizaciones con una buena accesibilidad ya que serán contenedores de la vida urbana dentro de esta área residencial.

Siguiendo estos criterios se opta por concentrar en dos ámbitos los equipamientos. En una posición central del sector, en el bulvar que configura el viario principal VE1 se sitúa el equipamiento deportivo (ED), siendo uno de los elementos de referencia que dotan este bulvar central junto con las áreas de espacios libres.

La otra zona de equipamientos concentra los equipamientos docentes, comerciales y sociales (EEP, EEI, EC y ES), siendo el hito urbano que culmina el sector y que está en contacto con el espacio libre ZV3 del sector.

Art.35 Ámbito de aplicación
1. Esta normativa será de aplicación en las áreas ED, EC, EEP, EEI y ES identificadas en el Plano P.O.01, de “Ordenación General, Calificación y Parámetros Urbanísticos”.
2. La ejecución de la edificación en las citadas manzanas, será conforme a las condiciones establecidas en el Art. 7.4.9 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez.
3. Se cumplirán, así mismo, las condiciones establecidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez, que se ajustarán en las presentes Ordenanzas Regulatoras.

Art.36 Condiciones particulares
1. Condiciones de parcela.
Las manzanas y parcelas destinadas a equipamientos públicos de carácter deportivo, docente, comercial y social, serán divisibles, no fijando en las presentes ordenanzas normas particulares de parcelación. Quedando estas condiciones supeditadas a las necesidades que la administración establezca.

2. Condiciones de posición en la parcela.
* Área de movimiento de la edificación. La disposición de la edificación en el área de movimiento definida en el Plano P.O.01, será libre, dando cumplimiento a las condiciones de ocupación y edificabilidad, posibilitando la materialización de volúmenes edificatorios independizados y la aparición de espacios libres abiertos a fachada y espacios públicos.
3. Condiciones de ocupación.

* Superficie ocupable. Para las condiciones de ocupación se permite la máxima libertad de opciones y posibilidades a fin de garantizar la singularidad arquitectónica que demandan las actividades dotacionales de carácter público.
* Ocupación bajo rasante. Bajo la cota de referencia podrán construirse sótanos para cubrir la totalidad o parte de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio, así como para localizar, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación residencial. No se establecen criterios de ocupación bajo rasante.

4. Condiciones de edificabilidad.
La edificabilidad máxima vendrá determinada por la normativa sectorial de aplicación en función del tipo y categoría del equipamiento a materializar.

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE s/P.P. (m²)
EEP	Equipamiento Educativo Primaria	4.862,91
EEI	Equipamiento Educativo Infantil	1.134,11
ED	Equipamiento Deportivo	2.926,00
EC	Equipamiento Comercial	492,46
ES	Equipamiento Social	1.458,61
		10.874,09

5. Condiciones de volumen y forma.
* Altura máxima. Para las condiciones altura se permite la máxima libertad de opciones y posibilidades a fin de garantizar la singularidad arquitectónica que demandan las actividades dotacionales de carácter público, en cumplimiento de lo regulado en el Art. 13 de las presentes Ordenanzas Regulatoras.

Art.37 Condiciones particulares de uso
1. El uso de la manzana o parcela será el de equipamiento público con la categoría establecida en el plano P.O.01, de “Ordenación General, Calificación y Parámetros Urbanísticos” del presente Plan Parcial.

Art.38 Dotación mínima de Aparcamiento
1. La dotación mínima de las plazas de aparcamiento subterráneo deberá cumplimentar lo regulado en el artículo 7.4.9 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.
2. La dotación de aparcamiento podrá localizarse:
* En planta sótano.
* En el espacio libre de parcela.

SECCIÓN 5ª. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.
Art.39 Ámbito de aplicación
Se incluyen en este ámbito las áreas ZV1, ZV2, ZV3, ZV4, ZV5 y ZV6 identificadas en el plano P.O.01, de “Ordenación General, Calificación y Parámetros Urbanísticos”.

A efectos de cuantificación de las reservas mínimas de espacios libres establecidas en el Artículo 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, los espacios libres de dominio y uso público propuestos en el presente Plan Parcial tendrán la siguiente calificación pormenorizada:

MANZANA	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE (m²) JARDÍN	SUPERFICIE (m²) ÁREA JUEGO NIÑOS
ZV1	1.209,83	1.209,83	
ZV2	1.871,83	1.871,83	
ZV3	16.311,53	16.311,53	
ZV4	3.724,87		3.724,87
ZV5	3.144,77	3.144,77	
ZV6	1.745,55		1.745,55
	28.008,38	22.537,96	5.470,42

Art.40 Condiciones compositivas de los diferentes tipos de espacio libre de dominio y uso público

1. Las áreas destinadas a garantizar la integración paisajística del sector con el entorno (ZV1 y ZV3) actuarán como espacios de articulación territorial y conectores ambientales y, al tiempo, como elementos correctores y minimizadores de la contaminación acústica originada por la intensidad de tráfico a soportar por los viarios perimetrales del Sector. Por ello, el diseño de estas áreas deberá contar con ajardinamiento y arbolado en dosis adecuadas para desarrollar eficazmente esta función. La zona verde ZV1, integrará los restos del canal de riego existente. El parque urbano ZV3 está vinculado a los equipamientos de carácter educacional y servicios de interés público y social.
2. El parque urbano ZV6 separa a la manzana residencial M9b del uso comercial de la manzana M9a.
3. Los espacios libres ZV2 y ZV4 son plazas urbanas que formalizan el bulvar que conforma el viario principal VE1 en el eje central del sector con el VE2.

4. El diseño de los Parques Urbanos ZV2 y ZV5 se adecuará para la estancia de las personas y ocupación del tiempo libre. Para ello contará con el acondicionamiento propio para el desarrollo de esta actividad (ajardinamiento y arbolado) y la dotación de un adecuado mobiliario urbano (bancos, papeleras, farolas, láminas de agua, jardineras, áreas reservadas para perros, barandillas, aparcamiento de bicicletas, contenedores de reciclaje, etc), permitiéndose, además el empleo de elementos urbanos del tipo pérgolas, marquesinas, o similar. Se permiten instalaciones destinadas a complementar las actividades al aire libre tales como: áreas de estancia y quioscos, así como equipamientos de carácter deportivo y/o social. Todo ello según lo establecido en el artículo siguiente.

5. Se deberá acondicionar como área de juego y recreo de la población infantil un ámbito cuya superficie mínima es la establecida en el cuadro del artículo anterior y cuya localización, con carácter orientativo, aparece especificada en el plano de ordenación P.O.04, como las zonas ZV-4.

6. Todo espacio libre destinado a área de juego y recreo de niños, deberá contar con el equipamiento necesario para el desarrollo de esta función, garantizando en todo momento la seguridad y accesibilidad de los usuarios. Las áreas de juego infantil deben estar asociadas a otras piezas de mobiliario urbano como bancos y papeleras, siendo conveniente que cuenten con suficientes elementos de alumbrado público. Debido a que las capacidades infantiles son muy diferentes según la edad de los niños, es aconsejable que las zonas de juego estén separadas por franjas de edad y que el equipamiento se adecue a las necesidades en función de éstas. A título orientativo se enumeran las siguientes necesidades a satisfacer:

* Franja de edad de 0-5 años:
Calma, protección, sol, descubrimiento de materiales elementales: arena, tierra, agua, piedra, madera, hojas, flores.

* Franja de edad 6-12 años:
Actividades físicas y mentales. Desarrollo sensorial y psíquico. Materiales para desarrollar musculatura.

Además de los equipamientos necesarios para la satisfacción de estas necesidades, se permiten instalaciones complementarias como áreas de estancia y quioscos, en las condiciones expuestas en el artículo siguiente.

7. Se deberán desarrollar criterios de eficiencia en el diseño de la jardinería en los espacios libres de dominio y uso público, potenciando la implantación de especies xerófitas propias del clima mediterráneo. Se tendrán en cuenta las formaciones de vegetación y especies a emplear especificadas en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial y en el plano de ordenación P.O.04, así como lo regulado en el Título VIII “Normas de Urbanización” de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

8. El diseño de los espacios libres ZV-3 y ZV-5 deberá garantizar una correcta integración de las parcelas calificadas como Infraestructuras Urbanas Básicas definida en el Art. 46 de las presentes ordenanzas reguladoras, destinadas a las instalaciones de Centros de Transformación.

Art.41 Condiciones edificabilidad para instalaciones y equipamientos complementarios en Jardines y Áreas de Recreo y Juego de Niños

1. En los espacios libres calificados expresamente como Áreas de Juego y Recreo de Niños (ZV4) y en las áreas destinadas a tal fin en el Parque Urbano (ZV2 y ZV3), las instalaciones complementarias a las que se ha hecho referencia en el apartado 7 del artículo anterior, no podrán ocupar más del 2% de su superficie.

2. En las áreas calificadas como jardín se permite, además de las instalaciones complementarias, la materialización de equipamientos deportivos y sociales cuya implantación suponga pequeña y justificada ocupación de suelo y siempre restringida a aquellos que contribuyan a optimizar el uso y disfrute de los espacios libres y su actividad vaya ligada al esparcimiento y recreo de la población. En cualquier caso, las instalaciones, cubiertas o descubiertas, no excederán del 6% de la superficie de la zona libre, de acuerdo a lo establecido en el apartado 5 del artículo 6.6.3 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

Art.42 Condiciones de uso

1. El uso dominante de estas parcelas será el de Jardines y Área de Recreo y Juego de niños. La pormenorización del uso dominante en cada ámbito aparece reflejada en el Art. 39 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

2. Usos compatibles:

* En áreas de recreo y juego de niños: instalaciones destinadas a complementar las actividades al aire libre (áreas estanciales, quioscos y puestos de venta, etc.).

* En Jardines: instalaciones destinadas a complementar las actividades al aire libre y equipamientos deportivos y/o sociales.

Art.43 Condiciones de urbanización

En la urbanización de los espacios libres de dominio y uso público serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Título VIII “Normas de Urbanización” de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

SECCIÓN 6ª. RED VIARIA

Art.44 Condiciones particulares de la red viaria

1. Comprende el suelo destinado a garantizar la accesibilidad rodada y en modos no motorizados (peatonal) dentro del sector, presentando la siguiente caracterización:

a. Viario rodado de Nivel Estructurante. Conformado por el vial VE1 y VE2, garantiza la accesibilidad exterior al sector canalizando los flujos motorizados procedentes de la Avenida de Nueva Jarilla, Avenida de San José Obrero y Calle Espino por el sur y la calle Duero por el noreste y, a través de éstas, de otras zonas de la ciudad.

- El viario VE1, comprendido entre la rotonda de acceso de sur y el Viario VE2 que continua la calle Duero, constituye un sistema de dos viarios de un único sentido de circulación cada uno separados por espacios libres o equipamientos. La sección transversal de los mismos es de 16 metros y quedan conformados por una calzada de 4,5 m de anchura, acerados de 3 y 4 metros y bandas de aparcamientos en línea (2,25 m) a ambos lados de la calzada.

- A nivel circulatorio, el vial VE2, se concibe de doble sentido, resolviendo satisfactoriamente la direccionalidad del tráfico y, fundamentalmente los accesos y

salidas al sector por el norte. La sección transversal del VE2 es de 16,75 metros y adopta una configuración que continua la de la calle Duero existente, con una calzada de doble sentido de 7 metros, acerado de 2,5 y 5 m donde se localiza el carril bici y una banda de aparcamientos de 2,25 m.

b. Viario rodado de Segundo Nivel. Conformado por los viales VS1, VS2 y VS3 que aseguran la articulación con el viario de nivel estructurante garantizando la accesibilidad rodada a las diferentes zonas y actividades a desarrollar en el sector y constituye el viario perimetral. Quedan conformados de la siguiente manera: VS1, de 17,5 m de sección transversal, con una calzada de 7 m de anchura, acerados de 3 metros y bandas de aparcamientos en línea (2,25 m) a ambos lados de la calzada; el VS2 de 17,0 m de sección transversal, con una calzada de 7 m de anchura, acerados de 3 y 2,5 metros y bandas de aparcamientos en línea (2,25 m) a ambos lados de la calzada; y el VS3 de 16,25 m de sección transversal, con una calzada de 7 m de anchura, acerados de 3 y 4 metros, una banda de aparcamientos en línea (2,25 m) a un lado de la calzada.

c. Viario rodado Local. Conformado por las arterias VL1, VL2, VL3, VL4 y VL5 es la trama local principalmente destinada a tráfico de residentes y modos no motorizados. Son los viarios utilizados por automóviles a los solos efectos de facilitar su acceso al interior de las manzanas y/o parcelas que se desarrollen en sus márgenes. La gestión del tráfico asegurará que ningún viario rodado local tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el flujo no motorizado. Las secciones adoptadas para esta jerarquía viaria oscilan entre los 12,00 m del vial VL4, a los 13,45, 13,50, 13,75 y 14,25 m de los viales VL1, VL2, VL5 y VL3 respectivamente.

d. Las Áreas estanciales e itinerarios peatonales son espacios libres de edificación constituidos por acerados del viario rodado estructurante (de sección amplia), acerados del viario rodado secundario y del viario rodado local y, especialmente, por la red de calles de preferencia peatonal (viario de coexistencia VP) de carácter privado no vinculante. Su función es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social. En su diseño se velará especialmente por incorporar elementos de mobiliario urbano que favorezcan la estancia de las personas y fortalezcan la interrelación en el espacio público.

2. En el diseño de los diferentes elementos constitutivos de la red viaria se tendrán en cuenta las determinaciones dimensionales y las condiciones compositivas (arbolado de alineación, mobiliario urbano, alumbrado público, áreas ajardinadas, etc) especificadas en la Memoria de Ordenación y en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, así como lo regulado en el Título VIII “Normas de Urbanización” de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU de Jerez de la Frontera.

3. Se permite el aparcamiento (en la situación indicada en los planos de ordenación del Plan Parcial) y el paso de instalaciones de los servicios de infraestructuras en la forma que se establece esquemáticamente en este documento.

Art.45 Cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de Julio, en el Sector Guadalcanal I

En el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de las determinaciones del presente documento, además del desarrollo y concreción de los criterios de diseño expuestos en el artículo anterior, en la Memoria de Ordenación y en los Planos de Ordenación P.O.03, se adoptarán todas las medidas tendentes para el cumplimiento del 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. Además, deberá darse cumplimiento a la Ordenanza Municipal en la materia.

En todo caso, los criterios de diseño del espacio urbano desarrollados en el presente Plan Parcial aseguran el cumplimiento de la citada regulación toda vez que, entre las áreas estanciales e itinerarios peatonales propuestos, se identifica una red continua que asegura la accesibilidad a todas las zonas usos y actividades implantados en el sector por personas con discapacidad de forma autónoma y en condiciones de seguridad cumpliendo, para ello, con las determinaciones establecidas en la Sección 2ª del Título I del Decreto 293/2009.

SECCIÓN 7ª INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Art.46 Condiciones particulares del suelo calificado como infraestructuras urbanas básicas

1. El presente Plan Parcial identifica las siguientes parcelas con destino exclusivo “infraestructuras urbanas básicas”. La identificación, superficie y calificación pormenorizada de cada una de ellas se especifican en el siguiente cuadro:

INFRAESTRUCTURA URBANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)
CT 1	Centro de Transformación	16,25
CT 2	Centro de Transformación	16,25
CT 3	Centro de Transformación	16,25
CT 4	Centro de Transformación	16,25
CT 5	Centro de Transformación	16,25
		81,25

2. Las zonas verdes adyacentes a las parcelas calificadas como infraestructura urbana básica, tendrán en cuenta en su diseño la integración de las mismas, siendo de aplicación lo dispuesto en el Art. 40.9 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

3. La ocupación y la edificabilidad en cada una de las parcelas serán las precisas para asegurar las necesidades del servicio público a satisfacer y la edificación resultante deberá integrarse adecuadamente en el entorno urbano adoptando soluciones que, además de incidir en la calidad estética, garanticen la seguridad de los usuarios del espacio público.

Art.47 Medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua
1. Respecto al abastecimiento. El Proyecto de urbanización determinará las necesidades de agua tanto del uso residencial como de las actividades económica y terciarias. Se establece la obligación de que la totalidad de los usos y edificaciones estén conectados a las redes de abastecimiento del municipio.

Las redes se deberán ejecutar con las dimensiones, materiales y características de ejecución exigidas por la empresa prestataria del servicio y que en todo caso minimice las pérdidas y facilite la conservación en buen estado de estas redes.

2. Respecto al saneamiento. Es obligatorio que la red se ejecute separativa para aguas de saneamiento y aguas de lluvia.

Los vertidos procedentes de las actividades industriales deberán ser aptos para su vertido a la red de saneamiento. La actividad industrial deberá tener el tratamiento adecuado para garantizar un tratamiento previo que asegure que el efluente que se envía a la red de saneamiento se realiza en condiciones aceptables para su tratamiento en la EDAR.

Las redes se deberán ejecutar con las dimensiones, materiales y características de ejecución exigidas por la empresa prestataria del servicio y que en todo caso minimice las pérdidas y facilite la conservación en buen estado de estas redes.

Respecto a las aguas procedentes de lluvia. Se establece la obligación de crear en las nuevas edificaciones una red de recogida de aguas de lluvia independizada de la red de saneamiento. Esta red de agua de lluvia tendrá un depósito en el interior de la parcela. El agua almacenada podrá utilizarse para el riego y baldeo.

RECURSOS: Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo adoptó, en el plazo de un mes, o bien, 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.

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.

Todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 114.1.c), 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículos 46 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

19/09/2025. La Delegada de Vivienda, Urbanismo, Parques Empresariales y Ordenación del Territorio. Fdo.: Belén de la Cuadra Guerrero.

Nº 149.257

AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA EDICTO

La Junta de Gobierno Local reunida con fecha 18 de septiembre de 2025, acordó aprobar el padrón - lista cobratoria (cuyo detalle abajo se especifica) del año 2025 del Impuesto sobre actividades económicas.

TOTAL CONTRIBUYENTES: 204.- CONTRIBUYENTES

TOTAL RECIBOS: 200.- RECIBOS

TOTAL CUOTA PONDERADA: 99.891,85 €

TOTAL RECARGO PROVINCIAL: 24.502,71 €

TOTAL DEUDA TRIBUTARIA: 124.394,56 €

PERIODO DE PAGO: En el plazo que establezca, al efecto, la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, en aplicación del convenio en materia tributaria en vigor, dicho plazo no podrá ser inferior a dos meses naturales según establece el art. 37 de la Ordenanza Fiscal General

LUGAR DE PAGO: En el Servicio Provincial de Recaudación sito en Calle Miguel de Cervantes, 36 de Chipiona.

MEDIOS DE PAGO: Los establecidos en los artículos 23 a 31 del Reglamento General de Recaudación en relación con los artículos 59 y 60 de la Ley General Tributaria

ADVERTENCIA: Transcurrido el periodo voluntario de pago, se iniciará el periodo ejecutivo, que determina el devengo del recargo de apremio y de los intereses de demora, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley General Tributaria. Se satisfará el recargo de apremio del 10 por ciento hasta que haya sido notificada la providencia de apremio. Después de esta fecha, se exigirá el recargo del 20% del importe de la deuda no ingresada y los intereses de demora.

A 23 de septiembre de 2025, la teniente de alcalde delegada de Hacienda, Laura Román González. Firmado.

Nº 149.418

AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

La modificación del Reglamento de Voluntarios de Protección Civil de Chipiona, cuya aprobación inicial fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz n.º 160 de 22 de agosto de 2025, ha quedado aprobada definitivamente, por no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición pública.

Lo que se hace público, para general conocimiento, procediendo a publicarse el texto íntegro del reglamento modificado.

En Chipiona, a 25 de septiembre de 2025. El Alcalde, Fdo: Luis Mario Aparcero Fernández de Retana

REGLAMENTO DE LA AGRUPACIÓN LOCAL DE VOLUNTARIOS DE PROTECCIÓN CIVIL DE CHIPIONA Disposiciones Generales Artículo 1.- OBJETIVO

La Agrupación Local de Voluntarios de Protección Civil (A.L.V.P.C.) de Chipiona es una organización de carácter humanitario y altruista constituida por personas físicas residentes en este Municipio.

Tiene como objetivo configurar una estructura dirigida por la corporación municipal en base a los recursos municipales y a la colaboración de las entidades privadas y ciudadanos, para garantizar la coordinación preventiva y operativa respecto de la protección de las personas y bienes ante los daños producidos por las situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública, mediante la realización de actividades que permitan evitar las mismas, reducir sus efectos, reparar los daños y en su caso, contribuir a corregir las causas productoras de los mismos.

Así mismo, colaborará asistiendo a aquellas personas que, debido a su estado de vulnerabilidad (discapacidad, avanzada edad, estado de abandono,...) le sea necesario.

Artículo 2.- Creación y disolución de la Agrupación.

Corresponde a este Ayuntamiento la adopción del acuerdo de creación de la Agrupación Local de Voluntarios de Protección Civil, así como, en su caso, el de su modificación y disolución.

El Ayuntamiento de Chipiona procederá a solicitar la inscripción, modificación y en su caso la baja, de la Agrupación en el Registro de las Agrupaciones Locales del Voluntariado de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 3.- Organización y funcionamiento de la Agrupación.

La organización y funcionamiento de la Agrupación Local de Voluntarios de Protección Civil se regirá por lo establecido en el presente Reglamento, así como por las instrucciones y directrices que, a efectos de coordinación general, pueden dictar las Comisiones Nacionales y Autonómicas de Protección Civil.

Artículo 4.- Dependencia de la Agrupación.

1. La Agrupación depende directamente del Alcalde/a-Presidente/a como responsable máximo de la Protección Civil Local; así mismo, podrá delegar sus funciones en el Concejal Delegado de Protección Civil.

2. Cuando actúe dentro del marco de intervención de un plan de emergencia municipal, de actuación local, de emergencia de la Comunidad Autónoma o cualquier otro tipo de plan de ámbito superior, dependerá funcionalmente de la persona titular de la dirección de dicho plan.

3. La Agrupación dependerá orgánica y funcionalmente del Coordinador Local de Protección Civil y en su defecto o en caso de delegación, del Jefe/a del Servicio.

Artículo 5.- Estructura de la Agrupación.

La A.L.V.P.C. se estructurará por medio de equipos de trabajo según especialidades, (Área de Transmisiones, Área de Logística, Área de Formación y Primeros auxilios, Área de Acción Social.) a los cuales se suscribirán los voluntarios en función de sus capacidades, preparación y titulaciones que acrediten.

Esta estructura será de carácter flexible ajustándose a las necesidades del servicio, a los medios humanos disponibles y a lo establecido en el Plan de Emergencias Municipal.

El/la Coordinador/a Local de Protección Civil será nombrado por la persona que ostente la Alcaldía Presidencia, potestativo en caso de que exista un Jefe/a de Servicio de Protección Civil, y obligatorio en caso contrario, o funcionario.

El Jefe/a de la Agrupación será nombrado por el Alcalde/a, a propuesta del/la Coordinador/a Local de Protección Civil, siendo esté el Voluntario/a que más conocimiento y preparación tenga para poder ejercer las funciones de Jefe/a de la Agrupación Local.

El Subjefe de Agrupación será nombrado por el Alcalde/a, a propuesta del/la Coordinador/a Local de Protección Civil, atendiendo también a criterios de idoneidad y méritos entre los voluntarios que dispongan, a su vez, de una formación específica acreditada en protección civil.

Artículo 6.- Ámbito territorial de aplicación

El presente Reglamento será de aplicación a la Agrupación Local de Voluntarios de Protección Civil de Chipiona.

Para cualquier actuación fuera del término municipal de Chipiona se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 7.2 del Decreto 159/2016, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de las Agrupaciones Locales del Voluntariado de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Andalucía y resto de normativa de aplicación.

El Ayuntamiento de Chipiona, previo los trámites oportunos, podrá suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones, encaminados a regular su participación en los dispositivos de protección civil que se establezcan dentro o fuera del término municipal.

Artículo 7.- Miembros del voluntariado de Protección Civil

Tendrán la consideración de miembros del voluntariado de Protección Civil las personas físicas que se comprometan de forma libre, gratuita y responsable a realizar actividades de interés general con carácter voluntario y sin ánimo de lucro, dentro de los programas propios de Protección Civil y a través de las Agrupaciones de tal naturaleza, que reúnan los requisitos establecidos.

Artículo 8.- Ámbito funcional de actuación

1. La actuación de la Agrupación se centrará con carácter general, en labores de prevención, socorro y rehabilitación ante situaciones de emergencias, conforme a lo previsto en el correspondiente plan de Emergencias Municipal, así como asistencia a personas en situación de vulnerabilidad.