

TÍTULO X

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Art. 10.0 Introducción.

Se establecen en el presente Título las Zonas de Ordenanzas del Suelo Urbano (consolidado y no consolidado), habiendo descrito en el Título anterior las tipologías edificatorias que las conforman, para las cuales se fijan las condiciones particulares a aplicar tanto en obra nueva como en reforma.

Por coherencia con el planeamiento anterior, las zonas de ordenanzas toman su nombre (excepto en los casos "A" Conjunto Histórico Artístico y "B" Barridas Singulares) de la tipología característica o más significativa de las que aparecen en ella, sin perjuicio de que de hecho se incluyan otras tipologías que coexisten con la característica en régimen de compatibilidad de usos.

Así mismo y por coherencia con la normativa establecida en este Título, las tipologías definidas y sus condiciones edificatorias y urbanísticas particulares, serán las que se apliquen en los desarrollos en Suelo Urbanizable, garantizando de esta manera estándares de calidad para esa nueva ciudad que no rebajen los establecidos para la ciudad existente.

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el suelo urbano.

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
- b) La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
- c) El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan, se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los ámbitos de planeamiento diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada; en estos ámbitos de planeamiento diferido se diferencian de una parte, las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior (A.R.I.s y A.I.A.s), que precisan la formulación de un Plan Especial, o en su caso Estudio de Detalle, señalándose en la ficha de cada ámbito la figura de planeamiento aplicable y los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos; y de otra, los sectores del Suelo Urbano No Consolidado no ordenado que precisan de la formulación de un Plan Parcial y para los que se establecen igualmente los criterios y objetivos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.

- d) La delimitación de áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
 - e) La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
 - f) La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
 - g) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
 - h) El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
 - i) La determinación de las características morfológica y tipológica de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
 - j) El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de las viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
 - k) La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
 - l) La reglamentación detallada en el Suelo urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
 - m) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
 - n) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbano no consolidado que precisan de Plan Parcial para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada.
 - o) Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
 - p) Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
 - q) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los “contenedores” o “continentes” de la actividad “ocupada” o “contenida”. Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados para la edificación, relacionada directamente con el uso que puede ser contenido en diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
- d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalle.
- e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

Art. 10.1.2 La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados con su perímetro expresamente en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada, y en el de Clasificación y Categorías de Suelo (Planos de Ordenación Estructural), por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
 - b) Estar comprendidos en áreas en las que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
 - c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del

momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

- a) Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
- b) Suelo Urbano no consolidado.

Art. 10.1.3 La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.
2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada, y en el de Clasificación y Categorías de Suelo (Planos de Ordenación Estructural).

Art. 10.1.4 La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1.1. Carecer de urbanización consolidada por:
 - a) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hay de construir.
 - b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
 - 1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.
2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el plano de Clasificación y Categorías de Suelo (Planos de Ordenación Estructural), diferenciando:
 - a) Sectores de Ordenación.
 - b) Áreas de Reforma Interior (ARI).
 - c) Áreas de Incremento de Aprovechamiento (AIA).

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

- d) Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
- e) Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en esta categoría.

Art. 10.1.5 División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística.

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:
 - 1.1 El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
 - 1.2 En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:
 - a) Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. Las unidades delimitadas por el presente Plan General se expresan en los planos de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento. De igual modo, se expresan los sectores y áreas de reforma interior en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución ya sea por el propio instrumento de planeamiento de desarrollo o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.
 - b) Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, y que se someten al régimen previsto en el art. 55.2 de la LOUA.
 - c) Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de suelo de urbano no consolidado y se adscriben a las distintas Áreas de Reparación, conformando Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNIs), y Actuaciones Aisladas Públicas (AAPs).
2. En los ámbitos de planeamiento incorporado del suelo urbano no consolidado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

SECCIÓN PRIMERA - EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 10.2.1 Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:
 - a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
 - b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
 - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - c) Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
 - d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Art. 10.2.2 Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
 - a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
 - b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

SECCIÓN SEGUNDA - EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 10.2.3 Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
 - a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se derivan del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
 - c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba; bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.
 - d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
 - e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Art. 10.2.4 Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada diferida.

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector o área de reforma interior de forma genérica a uno de los dos cuatrimonios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes se determinará de forma bianual los Planes Especiales y Parciales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecido en este Plan.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su caso del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial o en su caso Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

- c) La cualidad de ostentar la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia, o acreditar ser titulares de derechos suficientes al efecto.
- d) La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
- e) El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.
3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlos de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.
4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.
5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los localizados en el Conjunto Histórico Artístico, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, dos años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquella. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.
6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Art. 10.2.5 El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

- a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.
- b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
- c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
- e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

- a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los afectos de su ordenación.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto. Esta obligación incluye la ejecución material o la financiación en la proporción correspondiente que se establece para los distintos ámbitos urbanísticos, de las infraestructuras y dotaciones exteriores o interiores, y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan, pudiendo comprender las instalaciones necesarias y la construcción de edificaciones, cuando se prevea expresamente y todo ello en aplicación de lo previsto en los artículos 113.j) y 86.d) de la LOUA.
 - g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a esta Plan, con posterioridad a dicha recepción.
 - h) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación a uso del suelo, natural o construido.
 - i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.
4. Para asegurar el cumplimiento de los deberes y las cargas establecidas en el apartado 2.f anterior, así como que dicho cumplimiento se realice de modo que se cumpla el principio general de la justa equidistribución, se establece una participación en la financiación de los costes de

Art. 10.3.2. Las condiciones particulares de la zona.

1. Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos anteriores, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
2. Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.
 - a) Mediante Planes Especiales.
 - b) Mediante Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbánica, siempre y cuando la aplicación de las condiciones fijadas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.
 3. Con carácter general se permite en todas las zonas que puedan establecerse usos dotacionales públicos en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.

SECCIÓN SEGUNDA - ZONAS DE ORDENANZA (ZO).

El Plan General de Ordenación Urbánica, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo Urbano:

Zona de Ordenanzas "A" – Conjunto Histórico Artístico

Art. 10.3.3. Definición.

1. Las edificaciones que se encuentren dentro de la delimitación del Conjunto Histórico correspondientes a proyectos de nueva planta y las de reformas de los existentes, en las partes o elementos no protegidos, deben ajustarse a la normativa que se establece en este epígrafe. Estas normas deben entenderse aplicables también a edificios catalogados siempre que no se contradigan con los propios criterios de protección, grado de catalogación y determinaciones de las fichas de catálogo.
2. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos.
3. Ninguna parcela será ineficaz por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan General de 1984.
4. Se prohíbe con carácter general la agregación o agrupación de parcelas en todo el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, se correspondan o no con edificaciones catalogadas, salvo que se trate de recuperar la parcela histórica, o por subsanación de errores detectados.
Excepcionalmente podrán autorizarse agregaciones, por otras causas debidamente justificadas, que supongan una mejora urbana debidamente motivada o en aras de evitar la degradación de la

urbanización referidos anteriormente, y reseñados igualmente en el art. 4.2.12.3 equivalente al producto de aplicar al aprovechamiento subjetivo el 15% del valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada, definida y valorada a razón de 351 €/U.A., lo que da como resultado 52,65 €/U.A. Este importe tendrá una reducción del 50% en aquellos ámbitos urbanísticos situados fuera del núcleo principal, según se define en la Memoria del presente PGOU.

El referido importe (52,65 €/U.A. ó 26,33 €/U.A.) será objeto de actualización anual, bien aplicando los índices de actualización publicados anualmente, o bien realizando una nueva tasación del valor del aprovechamiento urbanístico considerado.

CAPÍTULO TERCERO

ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA -DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 10.3.1. Condiciones particulares de las zonas de ordenanzas

1. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano ordenados pormenorizadamente vienen estructurados en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
 - a) Zonas por uso y/o tipología global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
 - b) Intensidad de uso o utilización del espacio en cada una de las parcelas dependiendo de la tipología admisible a implantar o existente en las mismas, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo.
 - c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona de ordenanzas y pormenorizada en cada parcela, ya sea por existente o por propuesta, pudiendo por ello aparecer una misma tipología, con regulación idéntica, en zonas de ordenanzas distintas.
 - d) Ámbitos o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.
 - e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano.
2. En base a estas determinaciones en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General se identifican ocho Zonas de Ordenanzas en el Núcleo Principal y una Zona de Ordenanzas por cada una de las Entidades Locales menores. Estas zonas de ordenanza serán de aplicación en el suelo urbano consolidado así como en las Áreas de Reforma Interior ordenadas pormenorizadamente y Áreas de Incremento de Aprovechamiento de la categoría del Suelo Urbano No Consolidado.

Los patios estructurantes tendrán la consideración de patios vivideros a efectos de analogía con lo expuesto en el Título VII de estas Normas.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.
5. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre, o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante, siendo preceptiva la conservación de especies arbóreas allí donde existan.
6. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso a plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 3 mts. y 1/3 de su longitud entre alineaciones. Esta limitación no obliga a los edificios catalogados.

Art. 10.3.5. Composición y huecos de fachada.

1. Se consideran fachadas a efectos de estas ordenanzas a los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores. Las fachadas de las intervenciones de nueva planta en el conjunto histórico se diseñarán de modo que presenten una calidad arquitectónica y tipológica acorde al entorno del Conjunto Histórico-Artístico, con una cuidada valoración de los materiales y acabados. Con carácter general se recomienda la no utilización de eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de la fachada. Los criterios compositivos se deberán establecer con carácter unitario para toda la finca, en cada una de sus plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda por tanto la utilización de una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que destaquen los edificios con valor histórico y artístico. La composición de los huecos de planta baja estará en armonía con el resto de la fachada, debiendo dejarse terminados para su posterior puesta en uso al adecuar los locales comerciales si este fuera su uso. Los cerramientos provisionales de locales en bruto deberán ejecutarse con un cierto rehundido respecto al plano de fachada y con materiales dignos. En caso de ser de fábrica se dejarán adecuadamente enfoscados y pintados.

2. La superficie de los cerramientos predominará sobre los huecos, tendiendo estos últimos a hacerse verticales como corresponde a las características arquitectónicas del Conjunto Histórico-Artístico. Con carácter general deberá mantenerse uniforme la altura de los dinteles de los huecos en cada planta. Los accesos a garaje tendrán la anchura estrictamente necesaria para permitir el giro y acceso de vehículos en función del ancho de la calle donde se ubiquen.
3. Los abultados no podrán sobresalir más de 5 cm. del plano de fachada. Tampoco podrá sobresalir más de esa dimensión la cerrajería de planta baja.

Art. 10.3.6. Vuelos, cornisas, recercados y elementos decorativos o adosados a fachada.

1. Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería de 30 cm. a razón de uno por cada hueco en calles de hasta 6 m. de anchura y de 50 cm. máximo en el resto, siempre que el gálibo a la acera sea superior a 3,50 m.

edificación, tras la solicitud de la correspondiente licencia municipal, y siempre que cuenten con autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

La excepcional aprobación de una agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ella existentes. En el caso de fincas con diferente número de plantas se podrá exigir la redacción de Estudio de Detalle que ordene los volúmenes resultantes evitando las medianeras vistas y manteniéndose la edificabilidad máxima original.

5. Se prohíbe la segregación o parcelación de fincas catalogadas salvo que se realice para recuperar el parcelario original modificado en una agrupación anterior, cuando esté expresamente autorizado en la ficha de catálogo, o por subsanación de errores detectados.

6. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número de plantas que se establecen en los planos correspondientes y que, con carácter general, se consideran obligatorias. En caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente en los planos se indiquen con una línea de división de alturas. Las alturas definidas para solares o edificios destinados a equipamientos públicos o privados deben entenderse como máximas.

En todo lo referente a criterios de medición de alturas, dimensiones máximas y mínimas, construcciones por encima de la altura máxima, etc, se estará a lo dispuesto en el Título de "Normas Generales de la Edificación", no admitiéndose áticos por encima de la altura máxima.

7. Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación y siempre tras la redacción y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

8. La altura libre que se exige en el Título de Normas Generales de la Edificación se considera como mínima ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de este último.

Art. 10.3.4 Plazas, patios y pasajes.

1. Se entiende por patio estructurante en el Conjunto Histórico-Artístico aquella superficie libre de edificación, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación de dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones y recobrando el valor que en la edificación tradicional ostentaba. Podrá haber más de uno en la parcela.

2. Los patios de parcela deberán tener, en su conjunto, una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico. Se entiende por solar teórico la superficie de parcela situada a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior o de cualquier alineación interior definida por el PGOU con respecto a una zona de parcela no edificable.

3. La superficie de patios podrá subdividirse, siempre que cada una de las partes permita inscribir un círculo nunca menor de 3 metros de diámetro y exista, al menos, un patio estructurante donde pueda inscribirse un círculo de $h/2$ con un mínimo de 4,5 metros, salvo que la propia dimensión de la parcela lo imposibilite. En este último supuesto el proyecto justificará que las condiciones de diseño se aproximan lo máximo posible a las dimensiones mínimas aquí definidas.

2. La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta. No se permiten terrazas.
3. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo, volviendo el perfil de la moldura evitando truncarla mediante plano recto. No se admiten vuelos o cornisas que resulten de una simple y burda prolongación del canto de forjado estructural ni los recercados formados por un simple empatchado de ladrillo.
4. Queda prohibido el empleo en fachadas de marquesinas y balaustradas, azulejos, portadas historicistas, adornos superfluos y cualquier otro elemento falseante de la arquitectura de la que traiga origen.
5. Se prohíbe la instalación en fachada de elementos extraños a la misma como tendedores, antenas, aparatos de aire acondicionado, chimeneas o conductos de salida de gases, publicidad (salvo lo expresamente admitido en estas normas), etc.
6. La altura de los nuevos zócalos serán proporcionales y acordes con los tradicionales empleados en el centro histórico, considerándose que no superen 1/3 de la altura de la fachada de planta baja, tomando la referencia el centro de la misma.

Art. 10.3.7. Materiales de acabado de fachada.

1. Se procurará el empleo de materiales de calidad y texturas tradicionales y habituales como son los paramentos enfoscados con mortero pintados a la cal o con pintura lisa, así como elementos de cantería de piedra calcarenita en los aplacados para zócalos, molduras y elementos especiales.

En edificios de nueva planta o no catalogados se podrá admitir el empleo de materiales más actuales, con la tradicional austeridad con que aparecen en el Conjunto Histórico y siendo acordes con el entorno

Se permiten elementos pétreos naturales o artificiales con textura rugosa (nunca pulimentada) para zócalos, molduras y elementos especiales. Se procurará piezas completas o de formato adecuado para evitar soluciones de revestimiento con piezas de aplacado.

2. No se admite dejar vistos muros o elementos parciales de fábrica de ladrillo, mampuestos o fábricas mixtas que tradicionalmente se enfoscaban. Se excluyen de este supuesto edificios monumentales o lienzos de la muralla almohade en los que el proyecto de restauración lo aconseje.

3. Salvo en elementos preexistentes y originales de edificios catalogados se prohíbe el empleo en fachadas de:

- Aplacados distintos a los autorizados en el punto 1 anterior, que no armonicen con los colores y texturas tradicionales. Sin ánimo de ser exhaustivos se prohíben expresamente los paramentos de ladrillo visto o mampostería y los aplacados de granito, sierra elvira, piedra ositonerá en bruto, bloque decorativo de hormigón, etc.

- Materiales cerámicos, gres, azulejos, baldosas hidráulicas, terrazo, etc. Puntualmente podría emplearse alguna hilada de ladrillo visto como remate de zócalo o líneas de cornisa al modo tradicional.

- Acabados a la troleza (tendido con mortero de árido grueso) y morteros monocapa con árido proyectado y laminados sintéticos.

Art. 10.3.8. Carpinterías.

1. Las carpinterías serán de calidad, integradas en el entorno y con la arquitectura tradicional, de madera con carácter general, o bien de materiales cuyos perfiles y aspecto sean similares a la madera y sea aprobado por el órgano competente en materia de patrimonio histórico.

2. Irán barnizadas, pintadas o lacadas en colores tradicionales, marrón, blanco o verde carruaje (fundamentalmente en bodegas). No se permiten otros colores, salvo excepcionalmente si se integra adecuadamente en el edificio y en el entorno y si lo aprueba el órgano competente en materia de patrimonio histórico. Se prohíben el empleo de carpintería con acabados anodizados.

3. La carpintería deberá ocupar la totalidad del hueco donde se inserta, debiendo quedar reirranqueada del plano exterior de fachada. Se prohíben las carpinterías correderas en fachadas exteriores y de patios con valores a proteger. Se prohíbe el empleo al exterior de tambores de persiana o bien que éstas presenten guías vistas.

4. En edificios catalogados de Interés Específico y Genérico será obligatoria madera en fachadas exteriores y patios con valores a proteger. Excepcionalmente, por razones técnicas debidamente justificadas, se podrán utilizar las carpinterías reguladas en los apartados anteriores.

5. Están expresamente prohibidas las persianas enrollables en las fachadas de edificios catalogados o de nueva planta, así como en los cerramientos de patios con valores a proteger, debiendo resolverse el oscurecimiento mediante persianas mallorquinas, contraventanas o soluciones similares, con acabados estéticos adecuados para su integración con el entorno. Para el resto de los supuestos, se prohíbe el empleo al exterior de tambores de persianas o bien que éstas presenten guías vistas.

Art. 10.3.9. Cierros.

Los acristalamientos o cierros de balcones, terrazas, etc., se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- En edificios catalogados se mantendrán los originales, con su debido mantenimiento y restauración. En caso de ser inviable su restauración, para la sustitución deberá aportarse planos a escala de detalle en el que se describa exhaustivamente el elemento existente, y propuesta que mantenga los mismos materiales, detalles, acabados y colores del elemento sustituido.

- Podrán eliminarse cuando se justifique que son elementos superpuestos y no responden a la composición original del edificio.

de la fachada. Con anterioridad a su puesta en funcionamiento deberá obtenerse el visto bueno de los servicios técnicos municipales tras realizarse comprobación de la instalación in situ.

6. Las instalaciones de energía renovable y de autoconsumo deben evitar la degradación del paisaje urbano, propiciando una armonía en el Centro Histórico Artístico. Para conseguir la integración arquitectónica de las instalaciones, se admitirán preferentemente en cubierta plana, y sobre cubierta inclinada si son coplanarias para conseguir un correcto mimetismo con el paisaje y una aceptable adecuación a su entorno. Se deberá presentar propuesta en la que se justifique debidamente la anulación del impacto visual, y deberá contar con autorización del órgano competente en materia de patrimonio histórico.

Los edificios y elementos catalogados con nivel de protección 1 y 2, así como los ubicados en los entornos BIC se consideran incompatibles para colocar este tipo de instalaciones dada su protección y singularidad en el paisaje urbano, salvo que lo autorice expresamente el órgano competente en materia de patrimonio histórico.

Art. 10.3.12. Cierres de seguridad.

1. Por su pobre calidad estética, se prohíbe el empleo de los cierres llamados de tijera o baraja y los opacos. Estos últimos podrán colocarse en el interior sólo en locales que requieran unas condiciones de seguridad excepcionales demandadas por su normativa específica (joyerías y similares). En estos casos se cuidará el material y color de estos cierres de seguridad, que irán pintados en consonancia con el edificio.

2. No se permiten los cierres de seguridad microperforados, o con perforaciones cubiertas con material transparente o translúcido, por asimilarse claramente a los opacos en su aspecto general.

3. Los cierres de seguridad deberán estar pintados de forma acorde con los colores de las carpinterías del local y del edificio en general. No se permitirán con la terminación en galvanizado visto.

Art. 10.3.13. Publicidad y rotulación de locales

1. De forma general se prohíbe la manifestación de toda actividad publicitaria en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, salvo lo autorizado explícitamente en el presente artículo.

2. Se admiten, cumpliendo los parámetros que se desarrollan en los puntos siguientes, los rótulos situados sobre locales en planta baja que sirvan para señalar la existencia de los mismos, contenido exclusivamente el nombre del establecimiento y la actividad genérica a la que se dedica, entendiendo como actividad publicitaria (y por tanto prohibida), cualquier tipo de desglose o directorio pormenorizado de los servicios que se prestan o cualquier mención a marca publicitaria distinta al nombre del local. Estos rótulos deberán estar adecuadamente integrados en el edificio y ambiente urbano donde se integren.

3. Los rótulos que se pueden admitir responderán a alguna de las siguientes categorías:

- A. Rótulo bajo dintel en huecos de fachada.
- B. Letras corpóreas, directamente sobre paramento.
- C. Placa sobre paramento.
- D. Banderola perpendicular al plano de fachada.

- Los cierres nuevos serán excepcionales y deberán estar justificados en función del entorno del edificio. No invadirán la vía pública y tendrán proporción vertical con esbeltez acorde con la composición general de la fachada. En caso de existir barandilla, el cierre deberá montar sobre ella.

Art. 10.3.10. Toldos.

1. Sólo se permitirá su instalación en locales de planta baja, o bien en bloques de pisos no catalogados en situación periférica del Centro Histórico, a razón de un toldo por hueco.

2. Serán de material textil, color liso preferiblemente blanco, marfil, y tonos tierra claros, se podrán admitir otros colores que no desentonen con el edificio y queden debidamente integrado, contando con autorización del órgano competente en materia de patrimonio histórico) y deberán quedar libres de inscripciones, logotipos o publicidad, salvo lo expresamente autorizado en estas normas.

3. No se permitirán los toldos o marquesinas fijas ni los de tipo concha.

4. Deberá guardarse una altura libre suficiente para no obstaculizar el paso bajo el mismo. Para ello, cualquier elemento rígido deberá quedar a una altura mínima de 2,10 m. El cuelgue de tejido podrá caer un máximo de 0,25 m.

Art. 10.3.11. Instalaciones, contadores y cajas de registro.

1. Los contadores y cajas de registro de suministros de agua, gas, electricidad y telefonía o cualquier otro que surja deberán instalarse en el interior de los edificios o locales.

2. En casos excepcionales, y siempre que se justifique debidamente, las cajas de registro podrán instalarse sobre fachada en edificios, excepto en los clasificados con el nivel 1 y 2 de protección (Interés Específico y Genérico), empujándose de manera que no sobresalgan del plano de fachada y siempre que se integren debidamente en ella (deberá evitarse la ruptura de líneas compositivas de fachada, como zócalos, recercados y otros elementos ornamentales, y la portezuela tendrá el mismo acabado y color que el resto de la fachada). El dueño o arrendatario del local o edificio será responsable de su mantenimiento en las debidas condiciones de ornato.

3. Los aparatos de climatización, captación solar, antenas, elementos de evacuación de gases, etc. no podrán tener en ningún caso su soporte en fachada, ni instalarse en ubicaciones que sean visibles desde la vía pública. Todas estas instalaciones en cubierta estarán debidamente integradas: los paneles de captación solar irán preferentemente sobre cubiertas inclinadas, las máquinas y depósitos se situarán protegidos de vistas mediante recintos de lamas o similares. Se evitará el empleo de materiales, como el acero inoxidable en su color, que produzcan reflejos importantes de la luz solar. Todos estos aspectos relativos a la integración de las instalaciones deberán venir resueltos en proyecto.

4. Será obligatorio contemplar en proyecto y ejecutar la preinstalación de climatización en adaptaciones de locales y en obras de nueva planta o rehabilitación, al menos en viviendas y locales que den a fachada.

5. Para la autorización de iluminación artística de fachadas deberá presentarse proyecto lumínico que garantice la uniformidad de iluminación y la adecuación a las características

4. La rotulación se ubicará en una de estas posiciones según el tipo de rótulo:

Tipo A: En el interior de huecos compositivos siempre que quede retranqueado del plano de fachada y lo permita la altura del hueco. Sólo se admitirá un rótulo de este tipo en el acceso principal de cada fachada, pudiendo en los demás huecos rotularse directamente sobre el vidrio del escaparate.

Tipo B: En el paramento sobre los huecos con letras corpóreas, a razón de un rótulo por fachada, siempre que no se instale el tipo 1 anterior. Las letras serán sueltas, sin fondo, fijadas directamente a la fachada, no luminosas, de material y tamaño acorde al hueco en su proyección. La iluminación sobre las mismas se hará de forma indirecta.

Tipo C: Placa de pequeño tamaño junto al acceso del local, siempre que no se instale alguno de los tipos anteriores.

Tipo D: Podrá autorizarse una banderola por local además de cualquiera de los tipos anteriores, salvo en cuencas visuales o perspectivas de interés. Esta banderola no formará cuerpo único con ningún otro rótulo y dispondrá de mecanismo de abatimiento en calles con ancho mínimo de cuatro metros.

Los locales ubicados en plantas distintas de la baja, sólo podrán rotularse en directorios en el acceso de planta baja. Estos directorios deberán ser de material transparente, con anchura máxima que permita disponer dos placas (tipo C) en cada fila.

En caso de edificios con trazas arquitectónicas singulares (abultados de piedra, molduras, cerrajerías, etc.), será necesario un estudio pormenorizado que asuma la singularidad de la rotulación (y su menoscabo con respecto a lo establecido genéricamente, si procede). En estos casos deberá instalarse preferentemente el rótulo tipo A, pudiéndose aceptar otra solución excepcionalmente, siempre que se justifique mejor solución que la obligatoria. En cualquier caso, la rotulación deberá ajustarse a las características arquitectónicas de la fachada, debiendo evitar la ocultación de las líneas compositivas de fachada o los elementos arquitectónicos de detalle (pilastras, molduras, cerrajería...).

5. Tamaño de los rótulos:

Tipo A:

Altura: 50cms. como máximo y acorde con las líneas compositivas de fachada.

Longitud: la del hueco en el que se inserta.

Grosor: el cajón no debe sobresalir del plano de fachada donde se ubica.

Tipo B:

Altura: máximo 35 cms. y no mayor de 1/3 del paramento libre de líneas compositivas donde se ubica.

Longitud: proporcional a la altura y no superior al ámbito del local.

Profundidad letra: 10cms.

Tipo C:

Dimensión máxima: 10 dm2 (40x25 cms., ó 30x30cms, ó 35x28 cms...).

Grosor máximo: 5cms.

Tipo D:

Altura: 0,50 m.

Longitud: 0,75 m. incluidos anclajes.

Grosor: 0,10 m.

Altura libre de paso inferior: 2,25 m.

Situación del extremo con respecto al borde del acerado a una distancia mayor o igual a 0,50 m.

6. Calidades y Materiales:

La rotulación será de calidad contrastada, no permitiéndose:

- El neón visto (a excepción de la señalización símbolo de farmacia).
- La iluminación intermitente o que provoque deslumbramiento con la misma excepción del punto anterior.
- El pintado directo sobre fachada.

Los rótulos del tipo B serán de materiales de calidad, como el latón o forja negra, con iluminación indirecta preferentemente, prohibiéndose los materiales plásticos.

En edificios catalogados sólo podrán emplearse materiales nobles.

7. En los toldos que sean autorizados en locales comerciales de planta baja, se permitirá la rotulación del nombre del establecimiento en el faldoncillo del toldo (parte vertical). En este caso se asimilarán a un rótulo Tipo A, por lo que su instalación excluye la posibilidad de otro rótulo de los tipos A y B en el mismo hueco.

8. Los carteles comerciales de promociones inmobiliarias se situarán en la fachada del edificio o en el interior del solar donde se sitúa la promoción con unas dimensiones máximas de 2,00 x 2,00 m. No podrán sobresalir de la línea de fachada ni anclarse en la acera. El fondo será blanco y se ubicará de forma que cause el menor impacto posible en el paisaje urbano. Se autorizarán por un tiempo máximo de seis meses.

Art. 10.3.14. Color

Tanto para edificios de nueva planta como para los catalogados se procurará el empleo de los colores tradicionales del Centro Histórico de Jerez detectados tras el estudio realizado sobre el mismo. Básicamente se trata del blanco, calamocho y, puntualmente, el almagra para fachadas, marrón y blanco para carpinterías y negro, blanco y verde para cerrajerías. Cuando las condiciones de diseño lo requieran, en aras de conseguir una integración en el paisaje urbano, podrán emplearse otros colores como gamas tierra para los paramentos, siempre en colores claros.

En el recinto intramuros el color blanco de fachada será obligatorio salvo que se justifique otro color como el original del edificio mediante estudios de carácter científico, o se consiga una mejor integración con el resto de los edificios colindantes. Para la rehabilitación de edificios catalogados como Interés Específico o Interés Genérico será obligatorio el estudio del color original y su recuperación. Cuando en estos edificios simplemente se pinte la fachada será, así mismo, obligatorio ese estudio salvo que se vaya a pintar en blanco.

Se consideraran colores especialmente disconformes con el entorno, y por tanto expresamente prohibido su empleo en fachadas:

- Colores primarios o secundarios: azules, rojos, amarillos, verdes, rosas, naranjas, violáceos, así como sus variantes.
- Almagra, salvo en edificios singulares como resultado del estudio del color.
- El uso conjunto en un mismo edificio de colores albero con colores almagra.

Art. 10.3.15. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán planas como la azotea a la andaluza o de teja curva árabe, de cerámica o de cualquier material adecuado que armonice con los materiales, colores y tonos propios de los edificios de su entorno, prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimenea de ventilación, etc.).
2. Las edificaciones y construcciones sobre cubierta cumplirán lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, no admitiéndose áticos ni espacios vivideros de ninguna clase por encima de la altura máxima establecida en planos.
3. Se prohíbe la colocación en cubierta de elementos ligeros de cubrición como pérgolas, toldos, etc, visibles desde la vía pública.
4. Las cubiertas de las edificaciones catalogadas deberán permanecer como elementos de uso común, evitando así su privatización y proliferación de añadidos ajenos a la edificación.

Art. 10.3.16. Usos y Tipologías.

1. Dadas las singulares características del Centro Histórico, en él conviven varias tipologías asimilables a las que se definen y regulan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo las más comunes las de Residencial en Manzana Compacta Tradicional, (Zona de Ordenanzas C), Edificio de Viviendas Entre Medianeras, (Subzona de Ordenanzas F1) y Bodega Tradicional, (Subzona de Ordenanzas G3), pudiendo por uso aparecer el Edificio de Actividades Económicas por Plantas, (Subzona de Ordenanzas G4).
Cualquiera de estos usos y tipologías serán utilizables en los edificios de nueva planta, debiendo cumplir las especificaciones que aparecen en el Título VII y prohibiéndose expresamente el resto de usos y tipologías de Residencial y Actividad económicas definidas en estas Normas. El acceso a viviendas tendrá un carácter comunitario prohibiéndose los accesos independientes por viviendas. En promociones de más de tres viviendas se prohíbe el empleo de la solución dúplex en más del 50 % de las viviendas, salvo en edificaciones bodegueras, donde no existirá esta prohibición, pues es el tipo de edificio idóneo para albergar dúplex.
2. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del Conjunto Histórico, se establecen en el presente Plan su destino concreto, que habrá de entenderse con carácter indicativo.
3. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.
4. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las normas de compatibilidad de uso establecidas con carácter general para las zonas de

uso global residencial, excepto en aquello que sea incompatible con las normas particulares para el Conjunto Histórico.

5. Las parcelas señaladas en los planos con conservación de uso no podrán destinarse a usos o actividades distintas a las que motivan su protección por interés etnográfico.
6. Para los edificios de nueva planta, se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento subterráneo por cada vivienda o apartamento, por cada 100 m² de oficina y/o comercio y por cada 50 m² o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Estos aparcamientos no serán exigibles en los casos de edificios catalogados ni en aquellos de nueva planta que den fachada a calles peatonales o de anchura inferior a 3,50 m. en toda la longitud de su fachada y aquellos edificios cuya superficie de solar sea inferior a 300 m².
7. Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas A. "Conjunto Histórico" son las siguientes:
 - b1. Gran Industria: Prohibido
 - b2. Pequeña industria: Limitado
 - b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
 - b4. Almacenaje: Limitado
 - c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
 - d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
 - e. Equipamiento: Admisible

Art. 10.3.17. Intervenciones singulares.

Buena parte de los artículos desarrollados en este epígrafe tienen como objetivo conseguir para el Centro Histórico una arquitectura que alcance unos mínimos de calidad y de "neutralidad compositiva" que permita conservar un escenario sin estridencias formales donde la arquitectura histórica y tradicional pueda sobrevivir de forma pacífica.

No obstante los edificios destinados a equipamiento, por su singularidad tipológica y en muchos casos volumétrica, no parece oportuno que deban seguir literalmente unos criterios compositivos y de lenguaje arquitectónico aquí desarrollados que están pensados para una trama general y homogénea de arquitectura doméstica.

En estos edificios de carácter singular se fomentará especialmente el desarrollo de una arquitectura de alta calidad, que dote al paisaje urbano de referentes de valor de la arquitectura contemporánea, sin descuidar el diálogo y el respeto hacia su entorno.

Aquellas intervenciones que se ubiquen en situaciones extremas de borde del Conjunto Histórico, que estén llamadas a convertirse en elementos de transición entre el Centro Histórico y la ciudad contemporánea, podrán tener la consideración de intervenciones singulares a los efectos de lo dispuesto en el presente artículo.

Tanto el proyecto como cualquier figura de planeamiento que fuera necesaria para su desarrollo, deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Zona de Ordenanzas "B" – Barriadas Singulares

Art. 10.3.18. Denominación de subzonas.

La Zona de Ordenanzas B "Barriadas Singulares" comprende las siguientes subzonas consolidadas que se denominan:

- B.1) La Plata
- B.2) La Constancia
- B.3) España
- B.4) Pío XII
- B.5) La Vid
- B.6) La Asunción
- B.7) San Juan de Dios

Art. 10.3.19. Condiciones particulares.

1. La tipología es la existente para cada subzona y que refleja su primitivo proyecto sin modificaciones posteriores. En caso de sustitución de edificaciones existentes se admitirá solo la tipología original.

2. Se trata de ámbitos catalogados tanto en conjunto, por su valor urbano y espacial, como en lo referente a las edificaciones por su valor tipológico reflejo de una época, sin perjuicio de las obras de consolidación o rehabilitación precisas que no deberán alterar o desvirtuar los mencionados valores.

3. Dada la diversidad de estructura y tipología de cada una de las subzonas, de manera previa a cada intervención, tanto a nivel de urbanización como de edificación, se realizarán estudios monográficos que ayuden a proteger y conservar sus peculiaridades primitivas.

4. Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas B, "Barriadas Singulares" son las siguientes:

En todas las subzonas se aplicarán una regulación de usos similar a la de la Zona de Ordenanzas "F", (Residencial Plurifamiliar) salvo en B.3) España, donde se aplicará una regulación de usos similar a la de la Zona de Ordenanzas "C" (Manzana Compacta), así como las determinaciones urbanísticas definidas en el siguiente apartado.

5. Condiciones particulares de la Subzona B.3) España.

La zona incluida dentro de los límites del Conjunto Histórico Artístico se regulará por las determinaciones propias de dicho ámbito.

La zona fuera del Conjunto Histórico Artístico del ámbito de la Subzona B.3) España se regulará por las determinaciones establecidas en el presente apartado. Se deberán mantener la estructura urbana y las características tipológicas y ambientales originales de la Barriada.

5.1. Condiciones para todas las edificaciones.

5.1.1. Fachadas.

Las determinaciones de este apartado se aplicarán a las fachadas coincidentes con la alineación exterior y a las fachadas retranqueadas, separadas de la alineación exterior por un espacio no edificado.

En la composición de fachadas, tanto el lenguaje arquitectónico como los ritmos y proporciones entre huecos y macizos serán similares a los de las edificaciones tradicionales de la Barriada España, donde predomina la superficie de cerramiento sobre la de los huecos, que en su mayor parte son verticales.

La suma de la longitud de los balcones y cuerpos volados de cada plano de fachada no excederá del 40% de la longitud de este último. No se permiten balcones corridos.

Los zócalos tendrán una altura máxima de 1 metro.

5.1.2. Cerramiento de patios delanteros

Su base será opaca, de entre 60 cm y 100 cm de alto desde la rasante interior del patio en contacto con el centro de la fachada. El resto del cerramiento será de rejería, con altura máxima de 1,5 m. La altura del conjunto no podrá superar los 2,10 metros desde la cota del acerado.

5.1.3. Materiales de acabado.

En fachadas y en cerramientos de patios delanteros se emplearán materiales y texturas tradicionales de la Barriada España: paramentos enfoscados con mortero pintado a la cal o con pintura lisa. Se admitirá el empleo de morteros monocapa con textura lisa, prohibiéndose los de gránulo grueso. Se prohíben los acabados con materiales cerámicos, gres, azulejos, baldosas hidráulicas, terrazo, madera, acero, etc, y la terminación de fábricas sin revestir.

Las medianeras que vayan a quedar vistas deberán tratarse formal y estéticamente de la misma manera que las fachadas del edificio al que pertenecen.

5.1.4. Color de fachadas y de cerramientos delanteros.

En los acabados predominará el color blanco. Las molduras, vuelos, celosías, zócalos y elementos decorativos deberán ser de color blanco, calamocho (ocre amarillo en tono muy claro), o tierra clara. Se prohíbe el empleo de colores primarios o secundarios: azules, rojos, amarillos, verdes, rosas, naranjas, violáceos, así como sus variantes.

5.1.5. Carpinterías.

Los colores admitidos son el blanco, marrón, negro y verde carruaje. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color o bronce.

5.1.6. Rejerías.

Se deberá conservar la rejería original tanto de fachadas como de cerramientos de patios delanteros. En el caso de que dichos elementos se encuentren en estado irreparable por su deterioro, o de no ser originales, se emplearán rejerías que respeten el diseño tradicional de Barriada España (barras verticales lisas o ligeramente ornamentadas).

Los cierres de seguridad no podrán ser opacos, de tijera o baraja. Su color será acorde con los colores permitidos para carpinterías y edificios.

5.1.7. Persianas.

Su color deberá ser acorde con los permitidos para las carpinterías y los edificios. Se prohíben los tambores de persianas visibles desde el exterior.

5.1.8. Toldos, publicidad y rotulación.

Sólo se admiten toldos en locales comerciales, o en la fachada de planta baja de viviendas que dan a su patio delantero. Deberán ser retráctiles, lisos y de color acorde con el de la fachada.

Para publicidad y rotulación de locales se aplicarán las mismas condiciones que en el art. 10.3.13.

5.1.9. Instalaciones, contadores y cajas de registro

Se aplicarán las mismas condiciones que en el art. 10.3.11 de las Normas. Para edificaciones de una sola planta, para la aplicación del apartado 10.3.11.3, se admite la instalación de aparatos de climatización, captación solar, antenas o elementos de evacuación de gases en cubierta siempre que estén separados 1,50 metros de la línea de fachada.

5.1.10. Cubiertas:

Las cubiertas serán azoteas a la andaluza. Las construcciones sobre cubierta cumplirán lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, no admitiéndose áticos ni espacios vidieros de ninguna clase por encima de la altura máxima establecida en planos, ni la colocación por encima de dicha altura máxima de elementos ligeros de cubrición como pérgolas, toldos, etc, que sean visibles desde la vía pública. Para casas de una sola planta, se prohíben las pérgolas en cubierta en primera crujía.

5.1.11. Plazas de aparcamiento y garajes

Para preservar los valores tipológicos y ambientales de la Barriada Española, se prohíben los garajes en la fachada que da a los patios delanteros de viviendas unifamiliares. Por ese motivo, se elimina la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por vivienda que establece la tipología genérica C2. En edificaciones catalogadas, los huecos de garaje no serán objeto de protección.

5.1.12. Patios delanteros, volúmenes salientes, cuerpos edificatorios y línea de fachada original.

Como elemento fundamental de protección morfológica, para preservar el carácter de ciudad jardín y conservar los patios delanteros, en cada frente de manzana debe conservarse la continuidad de la línea de fachada original que da a dichos patios delanteros. Con ese fin, para balcones o ventanas se admite un saliente máximo, incluida la cerrajería, de 80 cm. Para la planta baja de fachadas coincidentes con la alineación exterior, el saliente máximo será de 30 cm.

Se definen como cuerpos edificatorios aquellas partes de la construcción de cierta entidad como para conformar una crujía, con estructura y cubierta, que sobresalen de la línea de fachada original.

5.1.13. Elementos discordantes con la arquitectura tradicional de la Barriada Española.

Las condiciones particulares para las edificaciones definidas en el presente artículo acotan las características de la arquitectura tradicional de la Barriada Española. Los elementos discordantes con dicha arquitectura tradicional se considerarán fuera de ordenación.

5.2. Condiciones para las edificaciones catalogadas.

Cada una de las edificaciones catalogadas tiene su correspondiente ficha dentro del Catálogo de elementos fuera del Conjunto Histórico Artístico de Jerez de la Frontera. Las actuaciones en estos edificios estarán sujetas a las condiciones específicas del régimen de protección aplicable contemplado en su ficha de catálogo y en las determinaciones del presente artículo.

Elementos a proteger en cada edificio por sus valores patrimoniales: Según las determinaciones establecidas en su ficha de catálogo.

5.2.1. Fachadas.

Para intervención en fachada, será de aplicación el contenido del art. 9.6.33 "Conservación tipológica".

5.2.2. Aumento del volumen edificable de las edificaciones de una sola planta.

Para preservar el valor patrimonial de las fachadas protegidas, las edificaciones catalogadas de una sola planta podrán aumentar su volumetría mediante la construcción de una segunda planta a partir de la segunda crujía, o como mínimo reitranqueada 1,50 metros de la línea de fachada que da al patio delantero, (línea de fachada original de manzana, según art. 10.3.19 apartado 5.1.12)

5.2.3. Volúmenes salientes discordantes con la arquitectura tradicional de la Barriada Española.

Para preservar el carácter de ciudad jardín y conservar los patios delanteros, de forma general no se protegen los volúmenes salientes que excedan de lo permitido en estas condiciones particulares. La ficha de catálogo define tanto los volúmenes que deben considerarse elementos discordantes con la arquitectura tradicional de la barriada, como los que deben protegerse por tener valores propios de dicha arquitectura. Los volúmenes no especificados como discordantes, aunque no estén protegidos, no se considerarán fuera de ordenación.

5.3. Condiciones para las edificaciones no catalogadas.

Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios cumplirán las condiciones particulares para todas las edificaciones establecidas en el presente artículo para la Subzona B.3) España.

En caso de obra de nueva planta, o cuando la obra afecte a la fachada, y la edificación se encuentre contigua a edificaciones catalogadas, se intentará armonizar la composición de la fachada con las de las edificaciones catalogadas, en cuanto a líneas de referencia (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.).

Zona de Ordenanzas "C" – Residencial en Manzana Compacta Tradicional

Art. 10.3.20. Definición.

Es la Zona de Ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología que desarrolla una vivienda por promoción y parcela, admitiéndose también el edificio de viviendas entre medianeras, produciéndose un esquema que es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle. Al menos dos de sus lados están en contacto

con otras edificaciones, pudiendo estarlo también su fondo, excepto cuando la edificación se encuentre situada en esquina que contará con más de una fachada.

Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores, según se indique en las normas sobre tipologías.

A. diferencia de la unifamiliar en hilera, la vivienda en manzana compacta tradicional se desarrollará sobre parcela individual e independiente.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas C. "Residencial en Manzana Compacta Tradicional" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
- e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "D" – Residencial Unifamiliar en Hilera

Art. 10.3.21. Definición.

Es la zona de ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras que forma parte de una promoción de tres o más viviendas, (ya que dos viviendas serían unifamiliar pareada), colindantes entre sí de forma consecutiva. La unifamiliar en hilera se desarrollará sobre un terreno privativo de cada vivienda y un posible terreno común a un conjunto de viviendas que estará constituido por los espacios no edificados destinados a zonas ajardinadas, de rodadura, de instalaciones deportivas al aire libre etc, todo ello regulado por el régimen de división horizontal de la propiedad.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas D. "Residencial Unifamiliar en Hilera" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d. Terciario: Limitado en todos los subtipos
- e. Equipamiento: Limitado

Zona de Ordenanzas "E"--- Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada

Art. 10.3.22. Definición.

Es la zona de ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología de vivienda localizada en parcela individual con acceso exclusivo e independiente desde la calle o desde un espacio libre no edificado, ubicada bien exenta en la parcela (aislada), bien con uno de sus lados medianero

con otra vivienda de las mismas características (pareada), debiendo el resto de sus lados separarse de los linderos la distancia marcada en cada Subzona.

La unifamiliar aislada o pareada se podrá desarrollar sobre un terreno privativo de cada vivienda y un posible terreno común a un conjunto de viviendas que estará constituido por los espacios no edificados destinados a zonas ajardinadas, de rodadura, de instalaciones deportivas al aire libre etc, todo ello regulado, si se opta por esta solución, por el régimen de división horizontal de la propiedad.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas E. "Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d1. Hostelería y esparcimiento: Limitado
- d2. Comercio: Admisible
- d3. Oficinas y Servicios privados de interés público: Admisible
- d4. Hospedaje: Admisible
- d5. Recreativo: Limitado
- e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "F" – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

Art. 10.3.23. Definición.

Es Zona de Ordenanzas que alberga fundamentalmente edificación o edificaciones destinadas a albergar más de un grupo de familias con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas F. "Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d1. Hostelería: Admisible
- d1. Esparcimiento: Limitado
- d2. Comercio: Admisible
- d3. Oficinas y Servicios privados de interés público: Admisible
- d4. Hospedaje: Admisible
- d5. Recreativo: Limitado
- e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "C" - Actividades Económicas

Art. 10.3.24. Definición.

Es la Zona de Ordenanzas que engloba fundamentalmente edificaciones destinadas a albergar usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos terciarios definidos en el Título correspondiente de estas Normas.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas G. "Actividades Económicas" son las siguientes:

- c. Residencial: Limitado con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII

El resto de usos son admisibles, según las condiciones del Título VII y las propias de la tipología G según se recogen en el Capítulo 4º del Título VII

Zona de Ordenanzas "H" - Sistemas Generales

Art. 10.3.25. Condiciones generales de la zona y denominación de subzonas.

1. Sólo se admitirán usos de sistemas generales que se indican en los planos correspondientes, quedando agrupados en las siguientes subzonas:

- A) Parques
- B) Feria
- C) Defensa
- D) Asistencial y Administrativo
- E) Deportivo y Cultural
- F) Ferroviario
- G) Energía y agua
- H) Cementerio
- I) Educativo

Art. 10.3.26. De la subzona A - Parques.

1. Los parques y zonas verdes deberán llevar una densidad de arbolado como mínimo de un árbol por cada 20 m² de superficie.
2. Se procurará que en el diseño de jardines y parques públicos se potencie la plantación de árboles de sombra frente a la plantación de césped, flores y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.
3. Las áreas de servicios complementarios de los parques, agruparán a éstos, evitando su dispersión. Asimismo deberán ir ubicadas preferentemente en las construcciones existentes rehabilitándose en su caso para los nuevos usos.

4. Se entenderá como servicios complementarios, los bares, restaurantes, espectáculos al aire libre, zonas anexas a instalaciones deportivas, instalaciones de energía y agua, pequeños almacenes de útiles de jardinería y mantenimiento.

5. Las áreas de servicios complementarios no ocuparán una superficie superior al 3% de la superficie total del parque al que sirven. Los edificios a construir en dichas áreas tendrán una altura máxima de 11 plantas, y una edificabilidad no superior al 3% de la superficie del parque al que sirven.

6. Los senderos y veredas irán en su caso pavimentados con materiales permeables o que por su disposición permitan el buen drenaje de las aguas y presenten buena estabilidad.

7. Los cerramientos y vallados serán diáfanos o con vegetación pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,5 m. de alto, que pueda servir de asiento, con pilares, postes o machones, en su caso, y entre ellos verja metálica o celosía.

8. En los espacios libres colindantes con el sistema viario existirá una franja de protección de éste con las dimensiones adecuadas en cada caso. Esta franja por servir a ambas finalidades, cuenta con un régimen de compatibilidad de usos públicos en la que el tipo de vegetación se adaptará a esta circunstancia prohibiéndose la instalación de elementos recreativos a fin de garantizar la seguridad.

En esta franja podrá admitirse, atendiendo a las necesidades detectadas, la localización de un área de servicio al sistema viario nunca superior al 3% de la superficie total del sistema de espacios libres y exigiéndose su correcta integración en el entorno.

Art.10.3.27. De la subzona B - Feria.

1. Las edificaciones de este recinto se utilizarán para usos culturales y de ocio, y serán de uso y dominio público. No se permitirán privatizaciones del uso.
2. Los cerramientos y vallados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,50 m. de alto, que pueda servir de asiento, con pilares, postes o machones, en su caso, y entre ellos tela o verja metálica o celosía de madera.
3. Los viales de este recinto quedarán cerrados al tráfico rodado permitiéndose el uso de bicicletas y carruajes de tracción animal.

Art. 10.3.28. De la subzona C - Defensa.

1. Se regulará por las normas propias de las necesidades de la Defensa, para usos estrictamente militares, debiendo realizarse consulta previa sobre las edificaciones que se proyecten.

Art. 10.3.29. De la subzona D - Asistencia y Administrativo.

1. Está formada por los equipamientos señalados como Sistema General en los planos de ordenación destinados a dotaciones sanitarias; protección civil, mercados y establecimientos penitenciarios.

2. Todas las edificaciones actuales del Sistema General asistencial, deberán ser conservadas y respetadas, realizándose en ellas solamente obras de ampliación, consolidación y mejora; con proyectos de arquitectura civil de edificios de uso y dominio público.

3. Se establece para esta zona una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² de parcela bruta, debiendo cumplir con las condiciones de retranqueos y alturas de las parcelas colindantes.

Art. 10.3.30. De la subzona E - Deportivo y Cultural.

1. Comprende las superficies señaladas en los planos como Sistemas Generales para uso eminentemente deportivo, tanto de dominio público como privado.

2. En las superficies del Sistema General Deportivo no podrá dedicarse a las áreas de servicios complementarios que agrupen entre otros los vestuarios, bares, terrazas, y oficinas y almacenes de mantenimiento, una superficie superior al 15% del total de la subzona.

3. Son usos admisibles y complementarios los de equipamiento recreativo y asistencial.

4. Se establece para esta zona una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² de parcela bruta, debiendo cumplir con las condiciones de retranqueos y alturas de las parcelas colindantes.

Art. 10.3.31. De la subzona F - Ferroviaria.

1. Comprende todos los terrenos destinados al uso y explotación de la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles (RENFE).

2. El uso permitido es el correspondiente a cualquier actividad vinculada a la prestación del servicio público del transporte ferroviario.

3. Las edificaciones o instalaciones que se proyecten deberán ser propuestas en consulta previa al Ayuntamiento, que se reserva la capacidad de introducir modificaciones en su ubicación diseño y volumen siempre que se justifique como consecuencia del paisaje u otros condicionantes urbanos o rurales.

4. Se observarán las limitaciones de usos establecidas por la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre.

Art. 10.3.32. De la subzona G - Energía y Agua.

1. Delimitada por los terrenos destinados a la producción y conducciones de distribución de la Energía Eléctrica y Agua Potable.

2. Los usos y edificaciones permitidas serán las que sean necesarias para la realización del servicio correspondiente con la única limitación de las que se establecen.

Art. 10.3.33. De la subzona H - Cementerio.

1. Comprende los terrenos destinados al actual Cementerio de La Merced y los cementerios de las distintas entidades locales.

2. Las construcciones permitidas son las relacionadas con el uso de la subzona, debiendo estar en consonancia con la catalogación de los edificios existentes.

Art. 10.3.34. De la subzona I - Educativo.

1. Comprende los terrenos destinados a la construcción de Centros Universitarios, Formación Profesional e Institutos.

2. Se regirán por las condiciones establecidas en las Normas Generales.

3. Se establece para esta zona una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² de parcela bruta, debiendo cumplir con las condiciones de retranqueos y alturas de las parcelas colindantes.

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

Art. 10.3.35. Denominación.

Esta Zona de Ordenanzas comprende las siguientes subzonas:

EM.	Estella del Marqués
ET.	El Torno
I.	Ina
LB.	La Barca de la Florida
M.	Majarromaque
MA	Mesas de Asta
NJ.	Nueva Jarilla
R.CH.	Residencial El Chaparrito
SI.	San Isidro del Guadalete
T.	Torrepera
TR.	Torremelgarejo

Aunque asimilables a estas Subzonas, Gibalbín y Cuartillos, por sus especiales características y necesidades de ordenación se han incluido dentro de la categoría de Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida en Suelo urbano No Consolidado.

Art. 10.3.36. Condiciones generales.

1. Se protegerá la estructura urbanística original de las distintas entidades fomentando los proyectos de construcción que se integren en la preexistencia y respeten los valores paisajísticos, así como los proyectos de instalación de servicios y reequipamiento social y mejora de comunicación entre ellas y con el Núcleo Principal.

2. La tipología admitida como dominante es la de Residencial en Manzana Compacta Tradicional (C1), aunque ya con una amplia representación de la Unifamiliar en Hillera (D), producto del crecimiento de los últimos años.

3. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización.
 4. Las edificaciones nuevas que se proyecten se adaptarán en su diseño a la tipología y estética dominante en cada núcleo.
 5. Las industrias y talleres industriales se permitirán solamente en edificios exclusivos y aislados.
 6. Para el resto de determinaciones, (condiciones particulares), se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente a la tipología pormenorizada que se marque en cada caso. (C-D-E).
- Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas I. "Entidades Locales" son las siguientes:
- b1. Gran Industria: Prohibido
 - b2. Pequeña industria: Limitado
 - b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
 - b4. Almacenaje: Limitado
 - c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
 - d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
 - e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas J – Circuito de Velocidad

Art. 10.3.37. Definición.

Comprende los terrenos del circuito de velocidad y colindantes, delimitándose por el Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos de "Los Garcíagos", la Urbanización "Montecastillo" y el Suelo No Urbanizable.

Esta Zona de Ordenanzas tiene la calificación global de Equipamiento Privado en Suelo Urbano Consolidado.

Art. 10.3.38. Usos Admisibles

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

El uso dominante es el de "Actividades deportivas" incluido en el Grupo II. del uso e5 "Recreativo y Deportivo" del uso global "e" de equipamiento comunitario, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Comprende aquellos espacios o locales destinados a la práctica deportiva: incluye estadios, circuitos de velocidad, pabellones y otros recintos deportivos, hipódromos, piscinas, clubes deportivos y/o sociales, etc.

Los usos admisibles pormenorizados son los siguientes:

- Espectáculos públicos (Grupo I del uso e5. Recreativo y Deportivo): Comprende aquellos espacios o locales destinados a la celebración de espectáculos para la diversión o contemplación intelectual: Teatros, Auditorios, etc.
- Equipamiento privado cultural (E2.GVI): Museos, Salas de Convenciones, Salas de Proyecciones Audiovisuales, Auditorium.
- Cultural (uso e2.b): Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos y las actividades socioculturales:
 - Grupo I. Actividades de bibliotecas y archivos: Museos, galerías, exposiciones conservación de lugares y edificios históricos; Actividades de jardines botánicos, zoológicos y parques nacionales, y demás instituciones culturales públicas.
- Establecimientos de hostelería (uso d1).
Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de hostelería, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos o eventuales que se destinan con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición en el mismo de bebidas, y en su caso, de comidas frías o cocinadas. Dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: Restaurantes; Autoservicios; Cafeterías; Bares; Bares-Quiosco; y Pubs y Bares con Música.
- Establecimientos hoteleros (uso d4.a). Comprenden aquellas actividades que se destinan a proporcionar alojamiento temporal a las personas: hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones. La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que la sustituya.
Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento (restaurantes, cafeterías, etc.). No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, que pertenecerán al uso pormenorizado sanitario y asistencial.
- Comercio (uso d2). A los efectos previstos en el presente Plan, se entiende por actividad comercial al ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, incluyendo su almacenamiento en el mismo establecimiento.
Estarán prohibidas las Grandes Superficies Minoristas definidas en el Artículo 22 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía. Y se limita la superficie construida máxima admisible para el uso comercial d.2 a no superar los 5.000 m2 construidos.
- Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles (uso b3a). Categoría 3ª. Aparcamiento en superficie, público o privado.
- Espacios Libres (Uso e4) El uso de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad.

Podrán disponer de las instalaciones y equipamientos complementarios como bares, restaurantes, atracciones, etc. que en todo caso cumplirán las normas particulares de la Zona de Ordenanzas.

Serán admisibles además los denominados Servicios de Interés Público y Social, que responderán en su superficie y uso a lo exigido en el Reglamento de Planeamiento respecto a los suelos de reserva para dotaciones, sus respectivos usos estarán regulados por las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General.

Serán admisibles los usos de Actividades Económicas, englobados en el uso global b "industrial", siguientes: b1b gran industria compatible con el medio urbano, b2 pequeña industria, b3 actividades de transporte y aparcamientos y b4 almacenaje.

Art. 10.3.39. Desarrollo.

En la Zona de Ordenanzas J podrá contemplarse el desarrollo directo de parte del Circuito de Velocidad como equipamiento deportivo privado unitario, con la regulación de usos establecida en el artículo anterior y la admisión de compatibilidades tipológicas establecida en el Artículo 7.4.9, cumpliendo las siguientes determinaciones:

- Los proyectos que se desarrollen deberán cumplir con las medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) de la *Modificación Parcial de las Determinaciones urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera en la Zona de Ordenanzas J "Circuito de Velocidad"*, tal y como establece el Informe Ambiental Estratégico (IAE) en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) Simplificada con Nº de expediente EAE-S/09/2017.
- Se prohibirá cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad del agua subterránea que puedan verse afectadas por el sector, garantizando la no afectación a los recursos hídricos de dichas zonas.
- Se solicitará informe en relación a la disponibilidad de recursos hídricos si se planteara algún crecimiento que demandara un aumento de la dotación asignada según el Plan Hidrológico vigente así como certificado de los servicios municipales o Empresa Supramunicipal Gestora del Ciclo Integral del Agua que garantice que las necesidades de recursos hídricos prevista podrá ser cubierta en tanto a lo que compete a dicha entidad.
- Se aportará certificado o informe de empresa gestora, que asegure una gestión integral y sostenible del Ciclo integral de Agua así como la existencia de infraestructuras actuales y programadas suficientes para atender las nuevas demandas, tanto a nivel de abastecimiento, saneamiento y depuración. Concretándose los recursos hídricos disponibles para futuras demandas y garantizándose que los caudales y contaminaciones generados podrán ser tratados en su totalidad en los sistemas de depuración existentes.
- Las infraestructuras que fueran necesarias para el normal desarrollo de las actuaciones previstas serán ejecutadas y financiadas por el promotor de la actuación

• Toda actuación que pueda afectar a la integridad de la vía pecuaria Cañada de Garciagos y de Bornos, referida en el Plano-Resumen de las vías pecuarias incluido en el Anexo de Vías Pecuarias del presente PGOU, deberá contar con autorización previa de

la Delegación territorial competente en materia de Vías Pecuarias, mientras no se cuente con el deslinde de la misma.

Por otra parte será necesario la redacción y tramitación de un único Plan Especial de desarrollo pormenorizado de la Zona de Ordenanzas J, definida en los planos de ordenación pormenorizada, cuando se de alguna de las siguientes situaciones:

- Para llevar a cabo el desarrollo del suelo calificado de Actividades Económicas dentro del ámbito.
- Para actuaciones dentro de la zona con algún tipo de afección hidráulica (zona de DPH, zona de servidumbre o zona de policía).
- Si se plantea una ruptura de la actual "unidad de negocio" del equipamiento deportivo, entendiendo con ello la enajenación de parcelas de uso privativo dentro de la actual delimitación de la Zona de Ordenanzas J.
- Si se procediera a una privatización, total o parcial de la sociedad gestora del circuito.

En este caso el Plan Especial desarrollará de forma integral el ámbito territorial, señalando su ordenación detallada. Deberá atenderse a lo establecido por el presente Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los proyectos de urbanización que procedan.

El Plan Especial se ajustará en su desarrollo a las determinaciones contenidas en estas normas en cuanto a usos y habrá de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el Artículo 14 de la LOUA, en los Artículos 76 y 77 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada una de las zonas que contendrán los documentos previstos en dichos artículos del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

En desarrollo del Plan Especial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en el Artículo 15 de la LOUA, y específicamente para:

- Establecer en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan Especial, la ordenación de los volúmenes y el trazado local del viario secundario.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dicho instrumento de planeamiento.

CAPÍTULO CUARTO

ORDENANZAS PARTICULARES DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (ZO-10)

Art. 10.4.1. Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento incorporado.

1. Se trata de actuales zonas del suelo urbano consolidado o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de ordenación vinculados al anterior Plan General de 1995. Se corresponden de una parte con aquellos sectores del suelo urbanizable del mencionado Plan General o de

urbanizadas de ejecución del suelo urbano delimitados en el mismo que han sido transformadas y urbanizadas, o se encuentran en proceso de ejecución, todo ello en cumplimiento del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle o Plan Parcial) y de conformidad con sus determinaciones.

2. El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Para aquellos que hayan sido objeto de modificaciones se recomienda la elaboración de un texto refundido que las englobe documentalmente con la finalidad de facilitar su lectura e interpretación.

3. Se incluyen dentro de la presente zona de ordenanzas las siguientes Áreas de Planeamiento Incorporado:

- "La Merced" – 1.A.18
- "Ronda del Caracol" – 1.A.20
- "Cordobeses" – 1.A.21
- "Hospicio" – 1.A.25
- "San Vicente" – 2.B.1.C
- "Estancia Barrera" – 2.F
- "Pelirón" – 2.G.1
- "Nazaret-2" – 2.K.1
- "Arroyo del Membrillar 2" – 2.Q.1
- "Armas de Santiago" – 2.T.1
- "San José Obrero-2" – 4.A.3
- "Entreviás" – 4.A.4
- "Milagrosa 2" – 4.G.3
- "Pago Perceba" – 4.G.4.A
- "Pago Perceba" – 4.G.4.B
- "La Teja Alta" – 4.H.4
- "El Portal" – 4.Q.1
- "Las Flores" – 4.S.1
- "Las Flores" – 4.S.2
- "El Retiro" – 6.J.1-B
- "Circo" – 6.V.1-2
- "Circo-2" – 6.V.2
- "Autopista" – 8.F.1
- "Jacaranda-2" – 10.1.C
- "Carretera de Sevilla" – 10.3
- "La Granja Sur" – 10.5
- "Cooperativa" – 10.17
- "Montealegre Alto"
- "Pago Solete Bajo"
- "La Canaleja" – Sector 25
- "San José Obrero" – Sector 30
- "Dehesa de Siles" – Sector 38
- "Los Villares" – Área 5
- "Rompecerones-Circunvalación" – Área 7
- "Entorno Ermita de Guía"

- "Croft"
- "La Barca" – LB.D
- "Estrella" – EM.B
- "Mesas de Asia" – MA.B
- "Nueva Jarilla" – NJ.C
- "Torrepera" – T.C

CAPÍTULO QUINTO

LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 10.5.1. Disposiciones Generales.

1. Las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada son las que aparecen delimitadas en el plano de ordenación estructural correspondiente. Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía.

En coherencia con la división territorial de la ciudad en Zonas de Ordenanzas, las reas de reforma Interior se han distribuido categorizándolas dentro de estas zonas, por presentar características morfo-tipológicas comunes con las mismas.

2. La relación de las Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada es la siguiente:

Zona de Ordenanzas A – Conjunto Histórico Artístico:

- Judería
- Arroyo

Zona de Ordenanzas B – Barriadas Singulares

Zona de Ordenanzas C – Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

- Albarizones Norte
- Albaladejo
- El Rocío
- Picadueña Alta

Zona de Ordenanzas D – Residencial Unifamiliar en Hileras:

- Azucarera-San Jerónimo
- Santa Ana

Zona de Ordenanzas E – Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada

- Los Albarizones Sur

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

- Avenida de Europa
- San José Obrero-Hijueta de la Platera
- La Hoyanca
- Taxdirt
- Harinera
- Cuatro Caminos
- Picadueña Baja
- San Juan de Dios
- Avenida de la Feria
- El Pandero
- Calle Pizarro

Zona de Ordenanzas G – Actividades Económicas

- El Calvario
- Azucarera-Pozoalbero
- Carretera de Trebujena
- Carretera de Trebujena 2

Zona de Ordenanzas H – Sistemas Generales

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

- Estella-Calle Duque
- Estella-Calle La Sierra
- El Torno-Calle Guadalete
- Chaparrito
- La Ina-Oeste
- La Ina-Nuestra Señora de Araceli
- La Ina-Este
- Majarromaque-Calle La Tierra
- San Isidro-Calle Norte
- San Isidro-Calle Levante
- San Isidro-Calle Poniente
- Torremelgarejo

Art. 10.5.2. Determinaciones Particulares.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior tiene establecidas las determinaciones de la ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, así como las condiciones de desarrollo y gestión y, en su caso, cargas urbanísticas suplementarias, en las correspondientes fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La delimitación de las Áreas de Reforma Interior comporta, en principio, la de Unidades de Ejecución coincidente con sus ámbitos, a excepción de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento que no se incluyen en unidades de ejecución sin perjuicio de su delimitación como área de reparto.

3. En el caso de asignar una edificabilidad y un número de viviendas a cada una de las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas de Reforma Interior, las condiciones particulares determinarán el carácter orientativo o máximo de estos valores. Las edificabilidades asignadas aparecen reflejadas en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución de las edificabilidades y número de viviendas asignados, caso de ser orientativos, a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha, entre las que debe entenderse las de sección viaria tipo de cada uno de los tramos y número mínimo de aparcamientos en viales o espacios públicos. En el caso de que se respete la ordenación propuesta, la edificabilidad y número de viviendas orientativos asignados a las parcelas y/o manzanas, no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

5. En cualquier caso la redacción de Estudio de Detalle será obligatoria en aquellas Áreas de Reforma Interior de uso global residencial en las que, teniendo asignado un porcentaje de aprovechamiento destinado a viviendas protegidas, resulten varias manzanas y/o parcelas edificables lucrativas, al objeto de concretar la localización de dicho aprovechamiento.

6. En cuanto a las condiciones de parcelación, edificación y uso de los suelos edificables se estará a lo dispuesto tanto en los Títulos de Condiciones de Uso y Condiciones de la Edificación como en las condiciones establecidas para cada una de las tipologías en el presente Título.

En cuanto a las condiciones de la urbanización se estará a lo dispuesto en el Título correspondiente de estas Normas, así como en las Ordenanzas Municipales cuando estas se encuentren aprobadas.

Art. 10.5.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

1. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 5% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

2. La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

3. Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.
4. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior y las cargas suplementarias de urbanización que, en su caso, establece el Plan General de Ordenación Urbanística, en aplicación del artículo 113 de la LOUA.

Las secciones del viario público y el número mínimo de plazas de aparcamiento público son determinaciones vinculantes.

Art. 10.5.4. Fichas de las Áreas de Reforma Interior

Las determinaciones indicadas en las fichas anexas a las presentes Normas Urbanísticas para cada ámbito, se completan con las normas particulares a aplicar en cada caso, descritas en el artículo siguiente.

Art. 10.5.5. Normas particulares de las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada.

Las ordenanzas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Reforma Interior se especifican en su correspondiente ficha, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título, salvo determinación expresa contenida en la referida ficha.

CAPÍTULO SEXTO

LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Art. 10.6.1. Disposiciones Generales.

1. Son los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado que precisan de la formulación y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.
2. Las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida contempladas en el presente Plan general de Ordenación urbanística son:

- a) Gibalbín
- b) Cuartillos
- c) Mesas del Corral
- d) Caulina Norte
- e) Caulina Sur
- f) Santa María del Pino

Art.10.6.2. Determinaciones Particulares de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida tiene establecidas sus condiciones de desarrollo y ordenación en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen estas Áreas establecerán las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de los diferentes usos pormenorizados que desarrollen el uso global asignado. Respecto a las condiciones de urbanización se estará, como mínimo, a lo dispuesto en las presentes Normas.
3. Los terrenos afectos a dotaciones públicas, así como los correspondientes a las cesiones de aprovechamiento, que resulten de la ordenación, serán de cesión obligatoria y gratuita.
4. El aprovechamiento urbanístico de cada Área de Ordenación Diferida, es el que se fija en cada una de las fichas.
5. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado en las Áreas de Ordenación Diferida se estará a lo dispuesto en el presente Título.

Art. 10.6.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida.

1. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 5% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a una mediación más fiable y a los límites de propiedad.
 2. La densidad y edificabilidad brutas asignadas tienen el carácter de máximo, pudiéndose ver alteradas en función de los cambios de delimitación antes expuestos.
 3. Las cesiones establecidas tienen consideración de mínimos y el carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.
 4. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior.
- Las secciones del viario público y el número mínimo de plazas de aparcamiento público son determinaciones vinculantes.

Art. 10.8.2. Normas particulares de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Incremento de Aprovechamiento se especifican en los planos de Ordenación Completa, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título. Además en las correspondientes fichas se especifican los criterios y objetivos de ordenación de cada una de ellas.

Las Áreas de Incremento de Aprovechamiento, incluidas en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, son las que a continuación se relacionan:

Zona de Ordenanzas C – Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

- Albarracín
- Bidasoa
- Calle Perillo
- Calle Magia
- Calle Esia
- Calle Manjón
- Calle Polas
- Higuera del Agrimensor
- Flor de Mayo

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

- Calle Pizarro esquina Duque de Abrantes
- Boabdil
- Cruz del Canto
- Cerrofruto

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

- La Barca Calle Selva

CAPÍTULO NOVENO

LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

Art. 10.9.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

CAPÍTULO SEPTIMO

LOS SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 10.7.1. Disposiciones Generales.

1. Los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado son los que aparecen delimitados en el plano de ordenación estructural correspondiente. Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía. Son ámbitos cuyo tamaño y complejidad aconsejan su desarrollo mediante instrumentos de desarrollo del planeamiento adecuados a dicha complejidad.

En coherencia con la división territorial de la ciudad en Zonas de Ordenanzas, estos sectores se han distribuido categorizándolas dentro de estas zonas, por presentar características morfo-tipológicas comunes con las mismas.

2. La relación de los Sectores del suelo urbano no consolidado es la siguiente:

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

- Fábrica de Botellas

Zona de Ordenanzas G – Actividades Económicas

- Rancho del Raho

Zona de Ordenanzas H – Sistemas Generales

- Torrox
- San Telmo

CAPÍTULO OCTAVO

LAS ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 10.8.1. Disposiciones Generales.

En el presente Plan General se identifican Áreas de Incremento de Aprovechamiento dentro del suelo urbano no consolidado en aplicación de la regulación establecida en el apartado b) del art. 45.2.B de la LOJA que considera suelo urbano no consolidado (por la urbanización) a las áreas edificadas de forma homogénea a las que el nuevo planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

En el suelo urbano consolidado se identifican una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas que pueden clasificarse en dos tipos: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta precariedad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios libres, públicos o privados, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

Art. 10.9.2. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el suelo urbano consolidado y no consolidado.

- Los objetivos generales de ordenación de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNIs), o Actuaciones Aisladas, son la reurbanización de determinados espacios públicos, las aperturas puntuales de nuevos viarios para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana y la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano son:

ACTUACIONES DE INFRAESTRUCTURA

Infraestructura ferroviaria

I-U-1 Elevación tren entre Sementales y Ciudad del Transporte

Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-2 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Sur

Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-3 Nuevo apeadero ferroviario de Sementales

Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-4 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Norte

Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

Otras actuaciones de Infraestructura

I-U-5 Eliminación del puente de la calle Arcos

Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-6 Aliviadero de la Laguna de Torrox

Imputación: Ayuntamiento y Diputación
Clasificación: Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable
Desarrollo: Proyecto de obras

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

EL-U-1 Espacio libre y Equipamientos en Chapín – El Polo

Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-2 Espacio libre en Políg. El Portal - Torrox

Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-3 Espacio libre en Barrida El Portal, junto al río

Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-4 Espacio libre en El Calvario

Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-5 Espacio libre entre Polígono Ind. El Portal y el tren

Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-6 Reforma Zona Verde entre Santo Tomás de Aquino y Políg. Sur

Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-7 Zona Verde triangular junto al tren, al norte de los Políg. Ind. de la Av. Europa

Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO

Actuaciones imputables a la Administración

V-U-1 Antigua Circunvalación: Transformación en Avenida urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez.

Imputación: Ayuntamiento y Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-6 Avenida de Espera: Paso inferior al tren en S. José Obrero y remodelación cruce.

Imputación: Ayuntamiento y Convenio
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-61	Mesas de Asta: Ampliación de la calle Padre Fidel. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-13	Santo Tomás de Aquino: Calle de conexión con Polígono Sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-62	Mesas de Asta: Mejora viaria en salida noreste a Trebujena. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-14	Paseo de las Delicias: Remodelación cruce con Ronda Viñedos y Av. Nazaret Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-63	Torremelgarejo: Mejora viaria de calle Arroyo Dulce, tramo sur. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-15	Ciudadol: Mejoras en Avenida Nazaret Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-68	La Ina: Nueva rotonda de acceso desde la carretera, al noreste. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y No Urbanizable Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-16	Ciudadol: Apertura fondo de saco calle José Peñalver Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-72	Torrepera Baja: Remodelación viaria y Zonas verdes. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-17	Las Palmeras: Apertura fondo de saco calle Tucán Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
VIARIO		V-U-18	Paseo Las Delicias: Reurbanización entre La Canaleja y La Milagrosa Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-3	Cinturón Zona Sur: en San Telmo, alternativo a Av. Libertad Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-19	El Rocío: Mejora viaria en calle Tamarilla Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-4	Avenida de Espera: remodelación tramo junto a Las Flores Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-20	Calle Abiertas de Caulina: Reurbanización Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-5	Guadalacacín: Mejora viaria de periferia (CA-3104) Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-21	San Jerónimo: Mejora viaria en calle Zona 4S Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-10	Sectores 19 y 20: Mejora de su conexión viaria sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-22	El Calvario: Mejora viaria en la antigua carretera Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-11	Polígono El Portal: Calle de conexión con Área IX Torrox Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-23	Calle Judería: Apertura de la prolongación de la calle Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-24	Pago Solete: Calle de conexión con Geraldino Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-39	Barriada El Portal: Mejora viaria al suroeste Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-25	Sector Mirabal: Calle de conexión con Ronda Este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-40	Rotonda del Catavino: Ampliación y mejora viaria Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-26	Calle Marqués de Cádiz: Mejora viaria Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-42	Barriada El Portal: Mejora calles Cuartelillo y Salvador Mairena Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-27	Calle Barreras: Derribo de cuatro casas para ensanche de viario Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-44	Sistema General Chapin: Nueva calle al norte, junto al ARI F-12 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-28	Puerta de Rota: Mejora viaria cruce, il zonas verdes Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-47	Calle La Salud-Montealegre: Reurbanización del tramo este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-29	Cuatro Caminos: Mejora viaria del cruce, y de la Av. Sanlúcar Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-48	Calle Omán: mejora viaria en esquina con calle Irán Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-32	Sector 20: Mejora vial perimetral, en contacto con SG Torrox-El Portal Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-49	Polígono Ind. Carretera de Sevilla 8C2: Remodelación viario y conexión con el Sector 34 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-34	San Benito: Remodelación aparcamientos y vial Zona Equipamientos Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-50	Barriada San José Obrero: Apertura de vial y Plaza Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-36	Calle Pizarro: Remodelación tramo sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-51	Barriada San José Obrero: Remodelación calle Santa Jesusa Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-37	Ronda Muleros y Av. Torresoto: Remodelación Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-53	Remodelación de la Avenida Nazaret y calles perimetrales a la UE 2K1 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-57	Los Albarizones: Ampliación de vial al este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-54	Calle Ópalo: Apertura de la calle, junto a Av. Medina Sidonia Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
VIARIO		V-U-56	Guadalacín: Apertura calles conexión con Sector Pago de Lima Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
Actuaciones imputables al SUNC (en aplicación del art. 55.2 de la LOUA)		V-U-64	Estella: Nuevo viario al sur de Colegio Picasso Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-9	Polígono Ind. El Portal: Vial y Zona Verde junto a rotonda norte Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-67	Nueva Jarilla: Nuevo viario y Zonas Verdes al este (junto a NJC) Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-30	Calle Pizarro: Nuevo viario y Zonas Verdes junto a Av. Marianistas Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-70	El Torno: Nuevo viario al sur de la calle Olmo Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-31	Hijuela de las Coles: Apertura de calle al suroeste Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-71	El Torno: Remodelación calle Nueva y apertura calles y Zonas Verdes Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-35	Apertura de calle al norte de la Real Escuela y sur de La Unión Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	VIARIO	
V-U-38	Hijuela del Agrimensor: mejora viaria de su parte norte Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	Actuaciones imputables al SUNC en aplicación de Convenio con el Ayuntamiento	
V-U-41	Av. La Libertad: Remodelación de su tramo oeste Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-2, 1	Carretera de Cartuja: Desdoblamiento del tramo urbano hasta Los Albarizones Imputación: SUNC en aplicación de Convenio con el Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-43	Barriada El Portal: mejora viaria de la calle Remolino Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	VIARIO	
V-U-45	Chapín-El Polo: Apertura calles de la UE 10.7 Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	Actuaciones imputables al SUNC de Núcleos Rurales y al Ayuntamiento	
V-U-52	Calle Oro: Apertura del tramo norte de la calle Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-65	Estella: mejora viaria al sureste de calles Duque, La Hijuela y Las Palmas Imputación: SUNC Estella y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
		V-U-69	La Ina: Remodelación tramo suroeste de calle Ntra. Sra. de Araceji Imputación: SUNC La Ina y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-73 Torrecera: Nueva calle al sur, entre calles Cuesta Arriba y Ganaderos
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO

Actuaciones imputables a Sectores del Suelo Urbanizable

V-US-1 Las Flores: Paso bajo el tren para conectar con San José Obrero
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-7 Sector 32: Desdoblamiento vial central para conectar con Las Flores
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-8 San José Obrero: Mejora conexión viaria zona norte
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-12 Polígono Ind. El Portal: Conexión con Sector Pino Solete
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-33 Matarcillo: Mejora vial al este, en contacto con SUNS Torrox
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-46 Av. del Serrallo: Reurbanización primer tramo junto Sector 21
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-55 Carrascal: Apertura viario junto a depósitos de agua
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-60 La Barca: Remodelación del acceso oeste (A-203)
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-66 Nueva Jarilla: Mejora viaria en Avenida Jerez
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

2. La obtención de terrenos en suelo urbano consolidado para las actuaciones urbanizadoras no integradas será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y Legislación Urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante compras o permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios, todas las AUNIs del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideraran declaradas de utilidad pública e interés social.

4. Los costes de urbanización de determinadas AUNIs del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado con las que exista vinculación funcional o, en su caso, para compensar los mayores aprovechamientos atribuidos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.i) de la Ley de ordenación urbanística de Andalucía. Esta determinación aparece reflejada en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 10.9.3. Áreas de Mejora Urbana.

Son actuaciones de mejora urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización, reconfiguración y recualificación del sistema de espacios libres, públicos o privados, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos. Así mismo, en estos ámbitos se planteará un programa de mejora de la edificación, con estudio pormenorizado de la misma para poder proceder a su regeneración y/o sustitución donde fuera necesario.

Sobre cada una de estas áreas será preceptiva la formulación de un Plan Especial De Mejora Urbana que establezca las actuaciones necesarias para la revitalización y regeneración de la trama urbana del conjunto mediante la actuación tanto sobre los espacios libres exteriores como sobre los patios de manzana y la edificación, potenciando los usos de estancia y paseo peatonal, y los niveles de arbolado y ajardinamiento y planteando programas de regeneración edificatoria.

Las Áreas de Mejora Urbana planteadas en el presente Plan son las siguientes:

- a) Picadueñas Alta y Baja
- b) Torresoto
- c) El Peñirón
- d) Barriada de San Juan de Dios
- e) La Ina

CAPÍTULO DECIMO

LAS ÁREAS DE REPARTO

Art. 10.10.1. Áreas de Reparto.

En el suelo urbano no consolidado se establecen veintiséis Áreas de Reparto integrada cada, en unos casos por áreas de reforma interior (A.R.I.) y actuaciones aisladas públicas adscritas, y en otros por áreas de incremento de aprovechamiento (A.P.I.) y actuaciones aisladas públicas adscritas.

Art. 10.10.2. Listado de Áreas de Reparto.

Las Áreas de Reparto son:

- 1) Área de Reparto S.U.N.C. 1.2.1 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI
 - Unidades de Ejecución:
ARI-A01. JUDERIA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 2) Área de Reparto S.U.N.C. 1.2.2 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI
 - Unidades de Ejecución:
ARI-A02. ARROYO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 3) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.1.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - ARI
 - Unidades de Ejecución:
ARI-C02. ALBARIZONES NORTE
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 4) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.1.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - ARI
 - Unidades de Ejecución:
ARI-C07. EL ROGIO
ARI-C05. ALBALADEJO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 5) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA - ARI
 - Unidades de Ejecución:
ARI-D02.SANTA ANA
 - Actuaciones Aisladas Públicas

- 6) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA - ARI
 - Unidades de Ejecución:
ARI-D01. AZUCARERA – SAN JERÓNIMO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 7) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.3.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA - ARI
 - Unidades de Ejecución:
ARI-E01. ALBARIZONES SUR
ARI-E05. SANTA MARIA DEL PINO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 8) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.3.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CAULINA - ARI
 - Unidades de Ejecución:
ARI-(OD) E03. CAULINA NORTE
ARI-(OD) E04. CAULINA SUR
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 9) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.1. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR GENERAL - ARI
 - Unidades de Ejecución:
ARI-F06. TAXDIRT
ARI-F12. AVENIDA DE LA FERIA
ARI-F10. PICADUEÑAS BAJA
ARI-F09. CUATRO CAMINOS
ARI-F02. AVENIDA DE EUROPA
ARI-F03. SAN JOSE OBRERO-HIJUELA LA PLATERA
ARI-F08. HARINERA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 10) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR REGENERACION - ARI/AIA
 - Unidades de Ejecución:
ARI-F13. EL PANDERO
ARI-F04. CERROFRUTO
ARI-F11. SAN JUAN DE DIOS
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 11) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.3. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PUBLICA - ARI/SECTOR
 - Unidades de Ejecución:
ARI-F05. LA HOYANCA
SECTOR-F01. HIJUELA DE SIETE PINOS

- Actuaciones Aisladas Públicas
- 12) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI
 - Unidades de Ejecución:
ARI-F16. PIZARRO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 13) Área de Reparto S.U.N.C. 5.2.1. ARI – G ACTIVIDADES ECONOMICAS
 - Unidades de Ejecución:
ARI-G01. EL CALVARIO
ARI-G04. CARRETERA DE TREBUJENA
ARI-G04. CARRETERA DE TREBUJENA 2
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 14) Área de Reparto S.U.N.C. 5.2.2. ARI – G ACTIVIDADES ECONOMICAS
 - Unidades de Ejecución:
ARI-G02. AZUCARERA POZOALBERO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 15) Área de Reparto S.U.N.C. 2.1.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - AIA
 - Unidades de Ejecución:
AIA-C03. ALBARRACIN
AIA-C09. CALLE ESLA
AIA-C14. CALLE POLAS
AIA-C12. HIJUELA DEL AGRIMENSOR
AIA-C11. CALLE MANJON
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 16) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.1.3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - ARI
 - Unidades de Ejecución:
ARI-C10. PICADUEÑA ALTA
ARI-C13. PICADUEÑA BAJA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 17) Área de Reparto S.U.N.C. 2.1.3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - AIA
 - Unidades de Ejecución:
- 18) Actuaciones Aisladas Públicas
 - Área de Reparto S.U.N.C. 3.1. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - AIA
 - Unidades de Ejecución:
- 19) Área de Reparto S.U.N.C. 4.3.1. SECTOR – F RESIDENCIAL A. ECO.
 - Unidades de Ejecución:
 - SECTOR – F 17 FABRICA DE BOTELLAS
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 20) Área de Reparto S.U.N.C. 4.3.2. SECTOR – G ACTIVIDADES ECONOMICAS
 - Unidades de Ejecución:
 - SECTOR G03. RANCHO DEL RAHO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 21) Área de Reparto S.U.N.C. 6.2. ARI/SECTOR – O.N. EL TORNO
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-ET02. EL TORNO CALLE GUADALETE
SECTOR-ET01. EL TORNO TRASERA C/ POZO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 22) Área de Reparto S.U.N.C. 7.2. ARI/SECTOR O.N. ESTELLA
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-ES01. ESTELLA CALLE DUQUE
SECTOR-ES02. ESTELLA CALLE RONDA
ARI-ES03. ESTELLA CALLE LA SIERRA
SECTOR-ES04. ESTELLA CALLE MAJADA ALTA

- Actuaciones Aisladas Públicas
- 23) Área de Reparto S.U.N.C. 8.1. AIA – O.N. LA BARCA
 - Unidades de Ejecución: AIA-LB03. LA BARCA CALLE SELVA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 24) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.1 SECTOR – O.N. LA BARCA
 - Unidades de Ejecución: SECTOR-LB01. LA BARCA C/ ARROYO DULCE SECTOR-LB02. LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 25) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.2. ARI - O.N. LA BARCA – MESAS DEL CORRAL
 - Unidades de Ejecución: ARI – LA BARCA - MESAS DEL CORRAL
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 26) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.3. ARI – O.N. LA BARCA - CHAPARRITO
 - Unidades de Ejecución: ARI-LBCH. LA BARCA -CHAPARRITO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 27) Área de Reparto S.U.N.C. 9.2.1. ARI – O.N. MAJARROMAQUE
 - Unidades de Ejecución: ARI-MJ01- MAJARROMAQUE C/ LA TIERRA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 28) Área de Reparto S.U.N.C. 10.2.1. ARI – O.N. SAN ISIDRO
 - Unidades de Ejecución: ARI-SI01. SAN ISIDRO CALLE NORTE ARI-SI02. SAN ISIDRO CALLE LEVANTE ARI-SI03. SAN ISIDRO CALLE PONIENTE
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 29) Área de Reparto S.U.N.C. 11.2.1. SECTOR – O.N. TORRECERA
 - Unidades de Ejecución: SECTOR-TC01. TORRECERA C/ RAFAEL ALBERTI SECTOR-TC02. TORRECERA C/ GUADALETE
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 30) Área de Reparto S.U.N.C. 12.2.1. ARI – B.R. CUARTILLOS
 - Unidades de Ejecución: ARI-OD. CUARTILLOS
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 31) Área de Reparto S.U.N.C. 13.2.1. SECTOR-NJ01 – NUEVA JARILLA SUR
 - Unidades de Ejecución: SECTOR-NJ01. NUEVA JARILLA SUR
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 32) Área de Reparto S.U.N.C. 14.2.1. ARI – B.R. GIBALBIN
 - Unidades de Ejecución: ARI-OD. GIBALBIN
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 33) Área de Reparto S.U.N.C. 16.2.1. ARI – B.R. LA INA
 - Unidades de Ejecución: ARI-LI01. LA INA OESTE ARI-LI02. LA INA NUESTRA SEÑORA DE ARACELI ARI-LI03. LA INA ESTE
 - Actuaciones Aisladas Públicas

21.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 6.2.-	0,3185
22.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 7.2.-	0,2888
23.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.1.-	0,6628
24.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.2.1.-	0,3699
25.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.2.2.-	0,2951
26.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.2.3.-	0,1014
27.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 9.2.1.-	0,3295
28.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 10.2.1.-	0,3367
29.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 11.2.1.-	0,2615
30.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 12.2.1.-	0,2469
31.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 13.2.1.-	0,1224
32.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 14.2.1.-	0,2469
33.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 16.2.1.-	0,1602
34.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 15.2.1.-	0,3019

CAPÍTULO DECIMOPRIMERO

DEFINICIONES Y CRITERIOS INTERPRETATIVOS

Art. 10.11.1. Definiciones y Criterios interpretativos de las fichas de los Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado:

Uso Dominante: Se refiere al uso característico dominante en el Área, sin perjuicio de que en la misma puedan aparecer otros usos minoritarios compatibles con el dominante, debiendo quedar reflejada esa compatibilidad y distribución de usos de manera global y pormenorizada por manzanas en el instrumento de desarrollo del Área.

Edificabilidad para uso comercial y terciario: La asignación de una edificabilidad concreta para estos usos en los ámbitos con uso global residencial, podrá destinarse a cualquier uso compatible con el residencial

Superficie bruta: Es la superficie medida según los límites trazados en la cartografía de referencia del documento de Revisión-Adaptación del PGOU. El planeamiento de desarrollo deberá ajustar esos límites en función de un levantamiento topográfico exhaustivo que deberá tener definición de escala 1:500, aunque siempre respetando los referencias de los límites impuestos en el Plan General (delimitación de propiedades, ejes o líneas exteriores de viales existentes, arroyos, acequias, etc...). Producto de este ajuste podrían surgir diferencias en la

34) Área de Reparto S.U.N.C. 15.2.1. ARI – B.R. TORREMELGAREJO

- Unidades de Ejecución:

- ARI-TM01. TORREMELGAREJO

- Actuaciones Aisladas Públicas

El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de ejecución es:

1.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.2.1.-	0,3373
2.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.2.2.-	0,8210
3.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.1.1.-	0,2856
4.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.1.2.-	0,5608
5.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.2.-	0,3904
6.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.3.-	0,6487
7.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.3.1.-	0,2784
8.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.3.2.-	0,2157
9.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.1.-	0,6714
10.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.2.-	0,5097
11.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.3.-	0,3302
12.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.4.-	0,7619
13.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5.2.1.-	0,2871
14.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5.2.2.-	0,4185
15.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.1.1.-	0,9116
16.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.1.3.-	0,4225
17.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.1.3.-	0,7817
18.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.1.-	1,0699
19.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4.3.1.-	1,0777
20.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4.3.2.-	0,3413

cuantificación de la superficie total del área que deberá ajustarse a la realidad definida por el planeamiento de desarrollo, sin que ello suponga en ningún caso diferencias mayores al 5% de la superficie marcada en la ficha del PGOU.

Coefficiente de edificabilidad: Se considera un **parámetro absoluto** para la obtención de la edificabilidad máxima del Área, por lo que el parámetro referido a dicha edificabilidad máxima recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, la edificabilidad máxima del Sector en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Superficie de suelo edificable: Se considera un parámetro máximo a recoger en la ordenación a desarrollar en el planeamiento de desarrollo.

Densidad: Se considera un **parámetro absoluto** para la obtención del número de viviendas máximo del Área, por lo que el parámetro referido a dicho número máximo de viviendas recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, el número máximo de viviendas máxima del Área en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Superficie de espacios libres públicos: El parámetro que aparece en las fichas se considera un **valor mínimo**, estando el resultado final en función del porcentaje que representa dicho valor respecto a la superficie bruta del área que aparezca en la ficha.

Superficie de equipamientos públicos: El parámetro que aparece en las fichas se considera un **valor mínimo**, estando el resultado final en función del porcentaje que representa dicho valor respecto a la superficie bruta del área que aparezca en la ficha. Se entiende como superficie de suelo para equipamiento público.

El resultado total de la cesión mínima de suelo dotacional será la suma de la superficie mínima de espacios libres públicos y de equipamientos públicos.

Viaro interior: Se adecuará a lo establecido en la ficha y en los planos de ordenación pormenorizada, optándose siempre en caso de discrepancia entre ambas por la solución de mayor sección transversal.

Número mínimo de plazas de aparcamiento en viario público: Se aclara que solo contabilizan las efectivamente dispuestas en el viario de uso público, no contabilizando por tanto ni las existentes en interior de manzana ni las dispuestas en viales privados. Se respetará lo dispuesto en el art. 4.2.11.7 (no contabilizar como aparcamiento los frentes de parcela destinados a entradas de vehículos al interior de parcela).