

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

ANUNCIO

Para general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en los Arts. 31.1.B.a) y 36.2.c) de la LOUA, se hace saber que el Excmo. Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2012, acordó aprobar con carácter definitivo el expediente de Plan Especial Hábitat Rural Diseminado "El Polila", cuyas Ordenanzas se publican a continuación. Igualmente se hace constar que se ha procedido a la inscripción y depósito del documento de planeamiento en los términos de los artículos 40.2 y 41.2 de la LOUA con fecha 4 de diciembre de 2012 (Unidad Registral de Cádiz), nº registro 5494, Libro de Registro: Jerez de la Frontera, Sección: Instrumento de Planeamiento.

Con la presente publicación se consideran notificados los interesados desconocidos o con domicilio ignorado, a los efectos de lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre.

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

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

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

En Jerez, a 18 de diciembre de 2012. El Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda, Suelo y Movilidad (Por delegación efectuada en R.A. de 02.10.12). Fdo.: AGUSTÍN MUÑOZ MARTÍN

TÍTULO PRIMERO GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 1 - Preliminares.-

De acuerdo con el artículo 61 del vigente reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el PLAN ESPECIAL DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO "EL POLILA", tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al Régimen Urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación. De conformidad también con el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía de 17 de abril de 2009 y publicado en BOJA de 2 de julio de 2009, en sus disposiciones generales y particulares.

Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado propuestos por el vigente PGOU de Jerez, así como sus determinaciones desarrolladas en el artículo 12.3.5 de las Normas urbanísticas (Anexo I) de dicho PGOU, fueron aprobados por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, el 10 de diciembre de 2010 (BOJA nº 57, de 22 de marzo de 2011), en el denominado Documento de Cumplimiento de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez.

Art. 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el asentamiento disperso El Polila, delimitado en el plano correspondiente del PGOU, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

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

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

Será de aplicación el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Art. 3.- Documentación y grado de vinculación

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

- 1) Memoria
- 2) Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
- 3) Estudio económico y financiero
- 4) Plan de etapas
- 5) Planos de información
- 6) Planos de ordenación
- 7) Fichas individualizadas de edificaciones existentes.

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

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

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

5.- En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico y a la menor transformación de los usos.

TÍTULO SEGUNDO RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO – CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 4.- Régimen urbanístico del suelo

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

Art. 5.- Clasificación y Calificación del suelo

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial se encuentra clasificado como NO URBANIZABLE por el Plan general de Ordenación Urbanística de Jerez, con la categoría de Hábitat Rural Diseminado, estando por tanto sujeto a lo dispuesto en la citada LOUA y en especial a lo recogido en los artículos 46, 50 y 52, así como en lo dispuesto en los artículos 21 y ss. del Decreto 2/2012, de 10 de enero. Es por ello, que en aplicación de la citada Ley y las disposiciones de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera en sus Normas Urbanísticas y en especial a lo recogido en el artículo 12.1.9., los terrenos clasificados como SNU no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Así mismo y tal y como dispone el artículo 12.1.10. en cuanto al "Régimen General de las Edificaciones", en el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, no podrán ser realizadas otras edificaciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, avícolas y cinegéticas, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas. En nuestro caso, al ser el Suelo No Urbanizable un Hábitat Rural Diseminado, se reconocerán las edificaciones existentes de acuerdo con lo establecido en la letra g) del artículo 46 de la LOUA. Así mismo se podrán realizar, conforme al apartado b) del artículo 50 de la LOUA, otras construcciones, edificaciones o instalaciones y desarrollo de usos y actividades que se definen en el presente Plan Especial, a desarrollar de acuerdo con el artículo 14. 1. e) de la LOUA.

Las condiciones para el Hábitat Rural Diseminado están establecidas en el artículo 12.3.15 del PGOU.

Será de aplicación también lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DIFERENTES ZONAS:

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado queda calificado en la forma siguiente:

1.- Zonas susceptibles de albergar edificaciones

Coinciden con las ya edificadas en la actualidad sin prever crecimiento alguno fuera de las mismas. Las edificaciones existentes, que tienen vinculado su origen a la actividad agropecuaria, son en su mayor parte viviendas, aunque también existen algunos pequeños almacenes.

Dado el pequeño tamaño de las parcelas y las características que presentan las construcciones, se definen dos tipologías de referencia, concretadas en el Plano de Ordenación correspondiente en función de la realidad constructiva y morfológica: Vivienda Unifamiliar aislada y pareada, y Vivienda Unifamiliar entre medianeras.

Dentro de estas zonas, además de las edificaciones ya existentes, se refleja el "Espacio libre no edificado" en cada parcela, según se detectó en la toma de datos, y que se plasma en las fichas del presente PEHRD. Su señalamiento tiene solamente un carácter informativo, no conllevando una prerrogativa en cuanto a la ordenación. Las posibilidades para ampliar las edificaciones existentes o para hacer nuevas edificaciones están reguladas en las presentes Ordenanzas.

2.- Zonas de paso o tránsito comunitario.

Las zonas de paso o tránsito deben preservar el carácter rural-abierto, frente a una urbanización intensiva. Estas zonas se señalan en la documentación gráfica, y en este Hábitat están constituidas por las vías de tráfico rodado y peatonal que dan acceso a las parcelas. Toda esta red es de cesión pública y gratuita al dominio público.

3.- Zonas de espacios libres de carácter público que deben establecerse para preservar el carácter rural-abierto, frente a una urbanización intensiva.

Esta figura está prevista para los HRD, pero en el caso de El Polila no existen estos espacios libres.

CAPÍTULO SEGUNDO - DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.H.R.D.

Art. 6.- Ámbitos de Gestión

Dado el escaso tamaño de El Polila y su homogeneidad, se considera la totalidad de la superficie del PEHRD como un solo ámbito de gestión.

Art. 7.- Proyectos de Mejoras de Servicios y reparo de costes

1. Se entiende por Proyecto de Mejora de Servicios el documento técnico preciso para llevar a la práctica, si fueran necesarias, las obras de mejora en las infraestructuras y caminos existentes reflejados en el presente Plan Especial.

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

2. Limitaciones: En el Proyecto de Mejora de Servicios no podrán cambiarse, sin previa

modificación del Plan Especial, las determinaciones esenciales de éste.

El Proyecto de Mejora de servicios podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del Documento Técnico como en el período de ejecución de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Especial.

3. La documentación y garantías de los Proyectos de Mejora de Servicios se ajustarán a lo establecido en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del PGMO. También se estará a lo dispuesto en el art. 23 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4.- El reparto equitativo de los costes determinados en el Proyecto de Obras y Servicios se incluirá en dicho documento, teniendo en cuenta la superficie construida en cada parcela, si esta fuera superior a 150 m², o la máxima susceptible de edificar (150 m²) en aquellas parcelas que alberguen edificaciones que tengan una superficie menor a esa.

TÍTULO TERCERO NORMAS DE EDIFICACIÓN CAPÍTULO PRIMERO - CONDICIONES TÉCNICAS

Art. 8.- Obras de edificación

1. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas catastrales del Plan Especial existentes en el momento de aprobación del mismo, y reflejadas en el Plano de Ordenación correspondiente del presente Plan Especial.

2. Se reconocen las edificaciones preexistentes, recogidas en fichas identificativas individuales y Planos de Ordenación del presente Plan Especial, debiéndose considerar en situación de "fuera de ordenación tolerada" toda aquella superficie edificada que sobrepase los 150 m² construidos que como máximo establece el PGOU para viviendas en SNU vinculadas a explotaciones del sector primario. Se entiende este máximo para cada parcela. La situación de fuera de ordenación de estas edificaciones conlleva que podrán llevarse a cabo en las mismas sólo obras de mantenimiento y consolidación. Será posible la ampliación hasta el límite de 150 m² construidos por parcela.

3. La documentación y condiciones responderán a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO SEGUNDO - CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES

Art. 9 - Alcance y contenido de este Capítulo.-

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones las edificaciones del Plan Especial, referentes a:

- Sección 1. Condiciones de uso
- Sección 2. Condiciones de edificación, estética y de composición

Sección 1: Condiciones Generales de Uso

Art. 10 – Usos y calificación.-

1.- Edificaciones:

Se reconocerá como autorizable el uso de vivienda, así como los usos existentes que no sean actividades molestas, insalubres o peligrosas.

En cambios de usos, serán autorizables los destinados directamente a resolver las necesidades básicas de la población, o los que posibiliten la mejora económica de la zona, como el uso hostelero u hotelero. En cualquier caso se admitirán estos nuevos usos siempre que se cumplan las condiciones requeridas para los mismos y si no son actividades molestas, insalubres o peligrosas.

En ese sentido, se permitirán usos compatibles como almacenes (b4) de riesgo bajo y medio según lo establecido en el artículo 6.3.2-4 de las N.U. del PGOU, pudiéndose autorizar instalaciones complementarias no vivideras, efímeras y de fácil desmontaje para la cría de animales de corral, (gallinas, conejos, etc...), quedando expresamente prohibida la ubicación de cebaderos de ganado bovino y porcino y la estabulación permanente o semipermanente de los mismos.

También se admite la pequeña industria (b2), definida en el art. 6.3.2-2 de las N.U. del PGOU; el pequeño comercio (d2), definido en el art. 6.5.1 de las N.U. del PGOU, así como los usos definidos en dicho artículo denominados d1, d3 y d4 (Hostelería y esparcimiento, Oficinas y Servicios Privados de Interés Público, Hospedaje).

Todos estos usos, en proporción a la demanda de la población del núcleo rural, como usos compatibles con las viviendas. Estarán sometidas las construcciones a las mismas condiciones edificatorias que las viviendas. Las características de las edificaciones mencionadas en este artículo se especifican en el Título de Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas.

2.- Zonas de paso:

Constituidos por todas las zonas de paso o tránsito comunitario existentes que se señalan en la documentación gráfica.

Todo el sistema de caminos será de uso común, debiéndose garantizar en cualquier obra de mejora o adecuación, al menos, la latitud actual para no perjudicar el acceso a las distintas parcelas.

Sección 2: Condiciones Generales de la Edificación, estética y de composición

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

Art. 11. Condiciones de parcela.

No se permitirán nuevas parcelaciones, más allá de las parcelas físicamente existentes, reflejadas en Planos de Ordenación y fichas individualizadas. Para adecuar la realidad registral a la realidad de dichas parcelas físicamente existentes, se posibilitará la segregación de las fincas originales pero sólo para la consecución de las parcelas existentes ya mencionadas.

Art. 12. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 12.3.15 del PGOU.

Podrán ser legalizables las edificaciones existentes a la fecha de aprobación de este PEHRD reflejadas en las Fichas y Plano de Ordenación incluidas en el mismo que, además de reunir los requisitos de usos, cumplan con las condiciones técnicas exigidas por la normativa correspondiente.

AMPLIACIONES: Será posible la ampliación de las edificaciones que adquieran la legalidad hasta el límite de 150 m² construidos por parcela.

SUSTITUCIONES Y NUEVAS EDIFICACIONES: Al igual que las ampliaciones, se

adecuarán a la tipología de referencia asignada en el plano de Ordenación correspondiente: Edificación aislada o Edificación entre medianeras.

Las condiciones para las ampliaciones de las edificaciones existentes, las sustituciones y nuevas edificaciones serán las siguientes:

- Altura máxima de 2 plantas o 7,5 metros.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,6 m²/m² con un tope de 150 m² por parcela.
- Retranqueo al frente de parcela \geq 4 m.

- Edificación aislada: Retranqueo lateral y fondo \geq 3 m, salvo el retranqueo lateral colindante con otra pareada = 0.

- Edificación entre medianeras: Retranqueo lateral y fondo \geq 3 m., salvo el retranqueo lateral colindante en medianera común = 0 (si se acepta por las partes la medianería o existe de hecho, en cuyo caso se entenderá aceptada).

Los porches, pórticos y elementos bajo pérgolas computarán al 100% de su superficie como construida.

Las nuevas edificaciones se separarán al menos 4 metros del resto de edificaciones que pudieran existir en la parcela.

Igualmente cumplirán estas condiciones las instalaciones complementarias (tenencia de animales, etc) definidas en el artículo 10.1 de estas ordenanzas.

Art. 13. Condiciones del cerramiento de las parcelas.

Los cerramientos y vallados del frente de parcela deberán permitir la relación visual entre la fachada del edificio y la calle. Para ello, podrán tener elementos ciegos de hasta 50 centímetros de altura máxima, completados en su caso con pilares, postes o machones, y entre ellos protecciones diáfanas, vegetación, o elementos traslúcidos (valla, reja o celosía), estéticamente acordes con el lugar. La altura máxima total del cerramiento será de doscientos (200) centímetros. Los cerramientos laterales y de fondo de parcela cumplirán las mismas características

En ningún caso se permitirán cerramientos ciegos en toda su altura.

Art. 14. Condiciones de estética.

Según lo establecido en el art. 12.1.11 del PGOU, las edificaciones tendrán pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas como las tradicionales próximas a la zona. Para el resto de condiciones se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 15. Condiciones de calidad e higiene.

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

Art. 16. Condiciones de dotaciones y servicios.

Las edificaciones deberán contar para su autorización con acometidas de alcantarillado, conectado al sistema de depuración de aguas del Hábitat. Asimismo, con acometida a la red de abastecimiento de aguas existente y a los servicios de energía eléctrica. Para ello, se adjuntarán a la petición de la licencia informes de las compañías suministradoras de agua y electricidad en los que se constate que son posibles los suministros o bien se establezcan las obras necesarias para que dichos suministros sean posibles.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 17. Condiciones de seguridad.

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

Art. 18 Condiciones ambientales.

Las limitaciones se asimilan a lo dispuesto en el Capítulo Noveno del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPÍTULO TERCERO - CONDICIONES PARA LA LEGALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y RECONOCIMIENTO DE LA PARCELACIÓN EXISTENTE

Art. 19 Condiciones para la legalización de edificaciones.

En las parcelas reconocidas por el Plan Especial, podrán ser legalizables las edificaciones existentes que estén recogidas en fichas individualizadas y planos de ordenación del PEHRD, si reúnen los requisitos de usos y cumplen con las condiciones técnicas exigidas por la normativa correspondiente.

Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que el presente Plan Especial considere legalizables, serán autorizadas, en su caso, por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística.

Se posibilitará la legalización de las edificaciones construidas que resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares de edificación establecidas en el Plan Especial, siempre que el plazo para el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad haya prescrito, la edificación no se localice en terrenos destinados por el planeamiento a usos públicos y esté destinada a un uso admitido por el planeamiento. En estos casos se admitirán también obras de conservación y consolidación, incluso obras de mejora siempre que no supongan aumento del volumen construido.

En estas edificaciones existentes se considerará en situación de "fuera de ordenación tolerada" toda aquella superficie edificada que sobrepase los 150 m² construidos por parcela existente. La situación de fuera de ordenación de estas edificaciones conlleva que podrán llevarse a cabo en las mismas sólo obras de conservación y consolidación. Respecto a las consideraciones concretas sobre edificios o partes de ellos fuera de ordenación se estará a lo establecido en el artículo 1.1.12 de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez.

El proceso de legalización de los edificios existentes será el establecido en el art. 51 de la LOUA y por las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez. Para posibilitar la legalización de las edificaciones, será necesario previamente contribuir en la parte proporcional de los gastos de Mejoras de Servicios que se consideren necesarios, según la cuenta provisional que al efecto se establezca en el Proyecto de Obras y Servicios o en su defecto, en el estudio económico que se establece en el presente Plan Especial.

Art. 20 Reglas para el reconocimiento de la parcelación existente.

No se permitirán nuevas parcelaciones, más allá de las parcelas físicamente existentes, reflejadas en Planos de Ordenación y fichas individualizadas. Para adecuar la realidad registral a la realidad de dichas parcelas físicamente existentes, se posibilitará la segregación de las fincas originales pero sólo para la consecución de las parcelas

existentes ya mencionadas.

TITULO CUARTO REVISIONES PERIÓDICAS Y CONTROL DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO

Art. 21 Plan anual de inspección y control.

Dadas las especiales características del uso que se plantea en el presente Plan especial y teniendo en cuenta el carácter de SUELO NO URBANIZABLE de los terrenos en los que se desarrolla, carácter cuyo mantenimiento es premisa ineludible, se establece un plan anual de control e inspección del ámbito por parte de los técnicos-inspectores del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento que vele por el estricto cumplimiento de lo establecido en el presente Plan Especial, aplicándose los mecanismos que deriven en su inmediata demolición a todo aquello que se edifique al margen o sobrepasando las condiciones impuestas por las presentes ordenanzas.

Nº 1.569

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA ANUNCIO

Para general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en los Arts. 31.1.B.a) y 36.2.c) de la LOUA, se hace saber que el Excmo. Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2012, acordó aprobar con carácter definitivo el expediente de Plan Especial Hábitat Rural Diseminado "La Inmaculada", cuyas Ordenanzas se publican a continuación. Igualmente se hace constar que se ha procedido a la inscripción y depósito del documento de planeamiento en los términos de los artículos 40.2 y 41.2 de la LOUA con fecha 4 de diciembre de 2012 (Unidad Registral de Cádiz), nº registro 5493, Libro de Registro: Jerez de la Frontera, Sección: Instrumento de Planeamiento.

Con la presente publicación se consideran notificados los interesados desconocidos o con domicilio ignorado, a los efectos de lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre.

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

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

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

En Jerez, a 18 de diciembre de 2012. El Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda, Suelo y Movilidad (Por delegación efectuada en R.A. de 02.10.12) AGUSTÍN MUÑOZ MARTÍN

TITULO PRIMERO GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 1 - Preliminares.-

De acuerdo con el artículo 61 del vigente reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el PLAN ESPECIAL DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO "LA INMACULADA", tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al Régimen Urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación. De conformidad también con el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía de 17 de abril de 2009 y publicado en BOJA de 2 de julio de 2009, en sus disposiciones generales y particulares.

Art. 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el asentamiento disperso La Inmaculada, delimitado en el plano correspondiente del PGOU, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

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

3. Para lo no previsto a ellas será de aplicación lo articulado en la ley 7/02 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía publicada en el BOJA nº154 de 31 de Diciembre de 2.002 así como los Reglamentos de Planeamiento (aprobados por R.D. 2.159/78 de 23 de junio, B.O.E. 15 y 16 de septiembre), Gestión (aprobado por R.D. 2.187/78 de 23 de junio, B.O.E. 18 de septiembre) que la desarrollan. Igualmente, el Plan General Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación.

Será de aplicación el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Art. 3.- Documentación y grado de vinculación

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

- 1) Memoria
- 2) Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
- 3) Estudio económico y financiero
- 4) Plan de etapas
- 5) Planos de información

6) Planos de ordenación

7) Fichas individualizadas de edificaciones existentes.

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

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

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

5.- En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico y a la menor transformación de los usos.

TITULO SEGUNDO RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO – CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 4.- Régimen urbanístico del suelo

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

Art. 5.- Clasificación y Calificación del suelo

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial se encuentra clasificado como NO URBANIZABLE por el Plan general de Ordenación Urbanística de Jerez, con la categoría de Hábitat Rural Diseminado, estando por tanto sujeto a lo dispuesto en la citada LOUA y en especial a lo recogido en los artículos 46, 50 y 52, así como en lo dispuesto en los artículos 21 y ss. del Decreto 2/2012, de 10 de enero. Es por ello, que en aplicación de la citada Ley y las disposiciones de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera en sus Normas Urbanísticas y en especial a lo recogido en el artículo 12.1.9., los terrenos clasificados como SNU no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Así mismo y tal y como dispone el artículo 12.1.10. en cuanto al "Régimen General de las Edificaciones", en el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, no podrán ser realizadas otras edificaciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, avícolas y cinegéticas, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas. En nuestro caso, al ser el Suelo No Urbanizable un Hábitat Rural Diseminado, se reconocerán las edificaciones existentes de acuerdo con lo establecido en la letra g) del artículo 46 de la LOUA. Así mismo se podrán realizar, conforme al apartado b) del artículo 50 de la LOUA, otras construcciones, edificaciones o instalaciones y desarrollo de usos y actividades que se definan en el presente Plan Especial, a desarrollar de acuerdo con el artículo 14. 1. e) de la LOUA.

Las condiciones para el Hábitat Rural Diseminado están establecidas en el artículo 12.3.15 del PGOU.

Será de aplicación también lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

DIFERENTES ZONAS:

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado queda calificado en la forma siguiente:

1.- Zonas susceptibles de albergar edificaciones

Coinciden con las ya edificadas en la actualidad sin prever crecimiento alguno fuera de las mismas. Las edificaciones existentes, que tienen vinculado su origen a la actividad agropecuaria, son en su mayor parte viviendas, aunque también existen algunos pequeños almacenes.

Dado el pequeño tamaño de las parcelas y las características que presentan las construcciones, se definen dos tipologías de referencia, concretadas en el Plano de Ordenación correspondiente en función de la realidad constructiva y morfológica: Vivienda Unifamiliar aislada y pareada, y Vivienda Unifamiliar entre medianeras.

El núcleo original de La Inmaculada lo constituyen las viviendas entre medianeras existentes a ambos lados de la calle principal. En algunos casos se han producido ampliaciones de estas edificaciones, además de otras nuevas edificaciones aisladas al oeste del núcleo original, con origen entre los años 1985 a 1995. No hay edificaciones posteriores.

Dentro de estas zonas, además de las edificaciones ya existentes, se refleja el "Espacio libre no edificado" en cada parcela, según se detectó en la toma de datos, y que se plasma en las fichas del presente PEHRD. Su señalamiento tiene solamente un carácter informativo, no conllevando una prerrogativa en cuanto a la ordenación. Las posibilidades para ampliar las edificaciones existentes o para hacer nuevas edificaciones están reguladas en las presentes Ordenanzas.

Existe una franja estrecha entre el límite del PEHRD y una línea a 25 m. de la carretera, afectada por la imposibilidad de edificar. Se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes en la misma, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles.

2.- Zonas de paso o tránsito comunitario.

Las zonas de paso o tránsito deben preservar el actual carácter rural-abierto, frente a