

Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

QUINTO.- Remitir tanto a la Oficina Técnica Municipal de Obras como al Área de Patrimonio, certificación del presente Decreto junto con un ejemplar del correspondiente documento técnico para su respectiva constancia.”.

Contra el citado Decreto podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición en el plazo de un mes, ante esta Alcaldía o, directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en Algeciras. No obstante, podrá ejercitar, en su caso, otro que estime oportuno.

Lo que se hace público para general conocimiento. TARIFA, 30 de mayo de 2014. EL ALCALDE. Fdo.: Juan Andrés Gil García.

NÚM.REGISTRO01110355 Plaza de Sta. María, 3 11380 TARIFA (CADIZ) Teléfono 956684186 N° 35.172

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA ANUNCIO

Para general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en los Arts.31.1.B.a) y36.2.c) de la LOUA, se hace saber que el Excmo. Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2014, acordó aprobar con carácter definitivo el expediente de Plan Especial ARI-OD "Mesas del Corral", 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 16 de mayo de 2014 (Unidad Registral de Cádiz), nº registro 6108, 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 27 de mayo de 2014. 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

Art. 1.- Preliminares.-

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

Art. 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad

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

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

3.- Para lo no previsto a ellas será de aplicación lo articulado en la ley 7/02 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía publicada en el BOJA 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.

Art. 3.- Documentación y grado de vinculación

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

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

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos

informativos, se considerará que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las demás, entendiéndose el P.E.R.I. como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

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

4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala, si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la

realidad, prevalecerán estas últimas, si se diesen entre superficies fijas y en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

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

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

Art. 4.- Régimen urbanístico del suelo

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

Art. 5.- Calificación del suelo

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

1.- Residencial

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

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

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

2.- Equipamientos y servicios públicos

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

A esta calificación le corresponde los siguientes usos:

- Educativo
- Equipamiento social y comercial
- Equipamiento deportivo

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

3.- Espacios libres

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

4.- Comercial Terciario

Uso compatible según las condiciones establecidas en el PGOU (p.e. bajos de viviendas colectivas), y en el art. 30 de estas Ordenanzas.

5.- Sistema viario:

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

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

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

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

Art. 6.- Ámbito de Gestión

Dado el alto grado de colmatación del ámbito por las viviendas existentes, se considera la totalidad de la superficie del PERI como un solo ámbito de gestión.

Podrían tener un tratamiento diferenciado, en cuanto a aportación de los costes de urbanización y gestión, las parcelas con viviendas existentes de aquellas vacías de edificación.

No obstante lo anterior, en ambos casos los adjudicatarios de las parcelas deberán hacer la aportación que les corresponda debido a las conexiones exteriores y costes adicionales no repercutibles en el módulo por m2 de vial: Mejoras del alcantarillado y de la red de depuración, mejoras en la red de agua potable, entronque con la red eléctrica principal, mejora de la movilidad interna en el ámbito por los nuevos viales, etc.

Art. 7.- Estudios de Detalle

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

2. Por su carácter complementario, los Estudios de Detalle que pudieran redactarse en desarrollo del presente Plan Especial, no pueden contener determinaciones propias de Plan Especial ni de Plan General. Su misión será la de completar y adaptar determinaciones gráficas o literarias contenidas en el presente Plan Especial.

3. Ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle: Dentro del Plan Especial se formularán Estudios de Detalle para todas las ordenaciones de interior de manzana que conlleven la apertura de viales privados rodados.

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

5. Limitaciones en los fines y objetivos:

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

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

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

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

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

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

Art. 8.- Proyectos de Urbanización

1. Se entiende por Proyecto de Urbanización el documento técnico preciso para llevar a la práctica las obras e infraestructuras contenidas en el presente Plan 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 Urbanización no podrán cambiarse, sin previa modificación del Plan Especial, las determinaciones esenciales de éste, entendiéndose como éstas:

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

* La ubicación, morfología y dimensiones de las zonas en las que el Plan Especial divide el ámbito.

* Las latitudes asignadas a la Red Viaria, tanto sea ésta de tráfico rodado como peatonal. El Proyecto de Urbanización podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del Documento Técnico como en el período de ejecución de las obras.

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, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

3. La documentación y garantías de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del PGMO.

4. Supresión de Barreras Urbanísticas: El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que se cumpla la normativa sobre Barreras de carácter estatal, autonómico y local en vigor.

5. Además de los proyectos de urbanización mencionados, deberán realizarse los documentos necesarios para garantizar para todo el ámbito las conexiones exteriores y costes adicionales no repercutibles en el módulo por m² de vial: Mejoras del alcantarillado y de la red de depuración, mejoras en la red de agua potable, entronque con la red eléctrica principal, etc.

6. En cuanto al abastecimiento de agua, en los proyectos de urbanización habrá de quedar resuelto lo siguiente (Informe de Aquajerez S.L. de 11 de diciembre de 2014):

- Será necesario cerrar los anillos de abastecimiento

- Todas las parcelas resultantes deberán tener servicio al pie de la misma

- Las nuevas redes de distribución deberán cumplir con lo indicado en las Normas Técnicas Municipales en todo lo referente a hidrantes contraincendios

- Si quedaran trazados de redes existentes dentro de alguna de las parcelas resultantes, deberá trasladarse a la acera pública

7. En cuanto al saneamiento, en los proyectos de urbanización habrá de quedar resuelto lo siguiente (Informe de Aquajerez S.L. de 11 de diciembre de 2014):

- Las tuberías de 300 mm existentes deberán ser renovadas al menos a 400 mm cuando a las mismas acometa la nueva red de saneamiento de 400 mm.

- Para asegurar que el servicio quede a pie de todas y cada una de las parcelas resultantes, será necesario comprobar que todas las parcelas queden provistas con acometidas de alcantarillado con arqueta en acerado y conectadas a la red.

- Si quedaran trazados de redes existentes dentro de alguna de las parcelas resultantes, deberá trasladarse a la acera o espacio público.

Art. 9.- Proyectos de Parcelación

1. Dadas las características de promoción edificatoria que las parcelas edificables de este Plan Especial poseen, se prevé que su desarrollo se realice de forma diferenciada atendiendo a la realidad de cada zona.

2. Para las parcelas con viviendas aisladas (E1 y C3), el punto de partida para asignar la edificabilidad y el tamaño son los datos asignados en los planos de Ordenación y Parcelas Resultantes, donde se detallan la edificabilidad existente y, en los casos que es posible, la edificabilidad remanente para posibles ampliaciones. Para las nuevas viviendas, se especifica la edificabilidad total adjudicada a cada parcela.

3. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el PGOU para los proyectos de reparcelación y parcelaciones. En especial, lo recogido en los artículos 4.2.11 (sobre todo el 4.2.11.5), 2.2.5.14 y 7.2.9, debiendo adecuarse las parcelas resultantes a las tipologías edificatorias que vayan a construirse en ellas.

4. Se reconocen como posibles parcelas independientes las reflejadas en planos de

ordenación, cuyos parámetros de referencia se especifican en los cuadros reflejados en estas Ordenanzas: "Manzanas edificables. Datos por parcelas".

5. Las ampliaciones de edificaciones existentes (tipología C3), deberán adecuarse a las condiciones de retranqueos y altura de la tipología E1.

Las nuevas viviendas deberán adecuarse a las condiciones de la tipología E1, aun cuando se les reconozca una parcela inferior a la de esa tipología.

Debiendo prevalecer el criterio de evitar medianeras vistas, la reparcelación y parcelación deberán fijar en cada parcela si es posible tipología aislada o si forzosamente ha de ser pareada con la finca colindante. En caso de que las parcelas para nuevas viviendas E1/C3 sean colindantes con viviendas existentes en medianera, podrá edificarse una vivienda adosada a esa vivienda, para así evitar la medianera vista.

Atendiendo a la compatibilidad de las tipologías C3 y E1, sólo en caso de no poder agotar en una parcela la edificabilidad asignada con las condiciones anteriores, la reparcelación y parcelación podrán fijar que el retranqueo a uno de los linderos sea inferior al de E1, siempre que no se generen medianeras vistas y se cumplan las condiciones de patios mínimos exigidas por el PGOU.

Se tendrá en cuenta lo indicado en el artículo 7.2.2 de las Normas del PGOU.

También podrán segregarse parcelas para servicios públicos como centros de transformación o casetas de telefonía, aunque su superficie sea muy inferior a la parcela media.

6. Se podrán admitir casos excepcionales de dos viviendas en proindiviso en una misma parcela resultante, cuando sea imposible dotar a una de las viviendas de acceso independiente a vial público, y ya exista al menos una vivienda en la parcela.

7. Para parcelas con tipología D2, y para las parcelas de equipamientos, se seguirá lo dispuesto en el Título VII de las Normas del PGOU.

Art. 10.- Sistema de actuación

1. De conformidad con lo previsto en el art. 108 de la LOUA y concordantes del Reglamento de gestión urbanística, y según lo señalado en la ficha del ARI-OD Mesas del Corral en el Anexo a las Normas del PGOU, la ejecución de este Plan Especial se realizará por el Sistema de Compensación.

Art. 11.- Constitución de la Junta y aprobación de los estatutos y bases de actuación

1. Atendiendo a lo reflejado en el art. 6 de estas Ordenanzas, para llevar a cabo la gestión y ejecución de la actividad urbanizadora con distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios, estos se constituirán en Junta de Compensación si lo precisan las condiciones del citado ámbito, conforme previene la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los estatutos de la Junta habrán de someterse a la aprobación reglamentaria, al igual que las bases de actuación.

Art. 12.- Objeto y fines: área de actuación

1. La entidad urbanística que ha de constituirse tendrá por objeto la actuación dentro de los límites del área correspondiente.

2. Con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre sus asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar el ámbito correspondiente.

3. Será necesaria la redacción del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, todo ello con sujeción a lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Será necesario llevar a cabo las obras de urbanización en los términos descritos en el proyecto.

Art. 13.- Conservación de la urbanización

Una vez se cumpla su cometido con la ejecución de los respectivos proyectos de reparcelación y urbanización, se procederá por parte de la administración a la recepción de las obras de urbanización siendo hasta dicho momento conservadas por la Junta de Compensación. Al recibirse la urbanización por parte de la administración se seguirán los procedimientos al efecto establecidos por el PGOU y por la normativa en vigor.

TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO - CONDICIONES TÉCNICAS

Art. 14.- Obras de edificación

1. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas o manzanas del P.E.R.I. donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure, en las condiciones legalmente previstas, la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

2. Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes podrán ser edificables con las condiciones establecidas en el art. 9 de estas Ordenanzas. Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

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

4. 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. Se incluirán en este régimen aquellas edificaciones e instalaciones que no cumplan con lo establecido en las normas definidas por el presente PERI 5.

En el tratamiento de los espacios libres de parcela se utilizarán superficies permeables, inimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

CAPÍTULO SEGUNDO - CONDICIONES COMUNES PARA LAS EDIFICACIONES

Art. 15 - Alcance y contenido de este Capítulo.-

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

- Sección 1. Condiciones de uso

- Sección 2. Condiciones de edificación y volumen

- Sección 3. Condiciones de la red viaria y aparcamiento

- Sección 4. Condiciones estéticas y de composición

Sección 1: Condiciones Generales de Uso

Art. 16 - Usos y calificación.-

En correspondencia con la calificación del suelo comprendido dentro del ámbito del

presente Plan Especial de Reforma Interior (art. 5 de las presentes Ordenanzas), los usos considerados son los siguientes:

1.- Residencial

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

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

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

A efectos de cuantificación de parámetros, todas las edificaciones existentes se asimilan a viviendas unifamiliares aisladas, dado que es el uso predominante en esa zona. La compatibilidad de usos está regulada en Ordenanzas y en el PGOU.

2.- Equipamientos y servicios públicos

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

A esta calificación le corresponde los siguientes usos:

- Educativo
- Equipamiento social y comercial
- Equipamiento deportivo

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

3.- Espacios libres

Constituidos por las reservas del suelo que a tal efecto se señalan en el plano de Ordenación, corresponden los siguientes usos:

- Parques y jardines y áreas de juego. Son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público. Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación.

4.- Comercial Terciario

Uso compatible según las condiciones establecidas en el PGOU (p.e. bajos de viviendas colectivas), y en el art. 30 de estas Ordenanzas.

5.- Sistema viario:

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

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

Las características de las tipologías mencionadas en este artículo se especifican en el Título de Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas.

Art. 17 – Usos principales y usos compatibles.-

Se estará a lo dispuesto en el Título VI de las Normas del Plan General (Condiciones Generales de los Usos).

Las naves existentes y los edificios y usos que no puedan ser compatibles con las viviendas unifamiliares aisladas, se considerarán fuera de ordenación.

Sección 2: Condiciones Generales de la Edificación

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

Art. 18. Condiciones de parcela.

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

Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes podrán ser edificables con las condiciones establecidas en el art. 9 de estas Ordenanzas. Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

Art. 19. Condiciones de situación y forma de los edificios.

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

Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes podrán ser edificables con las condiciones establecidas en el art. 9 de estas Ordenanzas. Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

Art. 20. Condiciones de Morfología y Tipología.

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

Art. 21. Condiciones de estética.

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

Art. 22. Condiciones de calidad e higiene.

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

Art. 23. Condiciones de dotaciones y servicios.

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

Art. 24. Condiciones de seguridad.

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

Art. 25 Condiciones ambientales.

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

Sección 3 - Condiciones de Circulación y Aparcamiento:

Art. 26 - Número de Plazas de Aparcamiento.-

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

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS

EDIFICACIONES

Art. 27 – Vivienda Unifamiliar aislada y pareada (UFA):

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

Se han contabilizado 151 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque también hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 31 nuevas viviendas aisladas.

Las parcelas soporte son muy variables, desde poco más de 100 m² hasta más de 900 m², habiendo una gran número de viviendas con una parcela en torno a los 300 m². En cuanto a la edificabilidad de las viviendas existentes, la mayoría está entre los 100 m² y los 200 m².

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 9 de las presentes Ordenanzas para la adecuación de parcelas y edificaciones a los parámetros de las tipologías.

La tipología de referencia para nuevas viviendas y para las ampliaciones de las existentes es E1, "Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada", con las condiciones reflejadas en el Título VII de las Normas del Plan General, pero la edificabilidad y el tamaño de parcela serán las asignadas por el Plan Especial.

En las manzanas con viviendas construidas en medianera (con tipología E1 y C3), se seguirá lo dispuesto en el art. 9 de estas Ordenanzas y lo siguiente: Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes. Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese lindero la edificación esté retranqueada.

Art. 28 – Vivienda Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT)

Se corresponde con los vacíos de edificación dedicados a promociones de VPO, marcados como tipología D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse.

La edificabilidad dedicada a comercial en manzanas para VPO guardará las mismas características que esta tipología. Podrá integrarse en los mismos edificios, según las condiciones del PGOU (planta baja de edificio de viviendas, etc), y también realizarse en edificio contiguo, dentro de la misma promoción, siempre que se construya a la vez que las VPO de la manzana a la que pertenecen.

La tipología de referencia D2, "Residencial Unifamiliar en Hilera – Pedanías y Barriadas Rurales", tiene sus condiciones reflejadas en el Título VII de las Normas del Plan General, salvo la edificabilidad, que será la asignada por el Plan Especial. En este caso, se asignan en torno a 90 m² de edificabilidad por vivienda.

TÍTULO CUARTO. ESTRUCTURA URBANA. ZONIFICACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL

Art. 30 – Estructura urbana. Zonificación. Ordenación General

A partir de lo dispuesto en el Plan General para el ámbito, los parámetros generales son los siguientes:

Superficie del ámbito (Sup): 121.761,34 m²

Edificabilidad total del ámbito: 36.528,40 m² = Sup x 0,30 m²/m².

Nº Máximo de Viviendas: 232 viv (< 243 ; Sup x 20 viv/H²)

Viviendas existentes: 151 (UF/A)

Viviendas propuestas UF/A: 31 (4.915,95 m² edificables)

Viviendas propuestas VPO: 50 (4.500,00 m² edificables)

Espacios Libres: 12.758,04 m² Mínimo s/ PGOU 12.176,13 m² (10% Sup)

Equipamientos: 3.044,13 m² Mínimo s/ PGOU 3.044,03 m² (2,50% Sup)

Edificabilidad máx VPO/Edif. Nuevos crecimientos: 47,79% (4.500,00 m²).

Edificabilidad mín VPO/Edif. Nuevos crecimientos: 30,00% (2.824,79 m²)*

*: 62,77% de la edificabilidad de VPO (2.824,79 / 4.500,00)

Edificabilidad para comercial: 388,64 m² (Parcela M12)

Máx. edificabilidad asignada a VPO compatible con comercial: 1.675,21 m² **

** : 37,23% de la edificabilidad máxima de VPO

La compatibilidad del uso comercial en edificabilidad asignada a VPO se regirá por las siguientes normas:

- Para la primera promoción de VPO que se ejecute, se aplicará a la manzana en cuestión el mínimo establecido en el cuadro en que se refleja el resumen de características por manzanas, donde se asignan a las manzanas con VPO nº 3, 5, 7, 12 y 16, respectivamente 360, 360, 810, 900 y 630 m² de edificabilidad mínima para VPO. Estos números surgen de la proporción del mínimo del 62,77% mencionado, asignando 90 m² por vivienda, incluso por cada porción de esa proporción.

- Para cada nueva promoción de VPO, se aplicará el porcentaje del mínimo del 62,77% mencionado, pero pudiendo hacer el cómputo para el conjunto de las VPO ya ejecutadas o en ejecución en el ámbito del ARI. Por ejemplo, si en las dos primeras manzanas de VPO no se construyera comercial compatible, en la tercera manzana la edificabilidad comercial podrá ser mayor de la inicialmente asignada a la manzana en el cuadro resumen, siempre que la suma de la edificabilidad para VPO en las 3 manzanas respete el mínimo del 62,77% exigido. En este cómputo de edificabilidad mínimo de VPO se asignan 90 m² por vivienda, asignando también un mínimo de 90 m² para la fracción residual restante de edificabilidad correspondiente.

La mayor parte de las manzanas resultantes se deben a la configuración de las actuales calles y caminos; en otros casos es necesaria la creación de nuevos viarios para definir una trama que soporte las nuevas viviendas propuestas y las superficies de reserva para espacios libres y equipamientos.

Se ha procurado las afecciones a las edificaciones y los cerramientos existentes a la fecha de aprobación del Plan General sean las menores posibles. En el Plano de Afecciones se señalan las que ha sido necesario acometer, para garantizar las Zonas Verdes y equipamientos necesarios según la legislación, y para el viario imprescindible. En todo caso, tanto la forma de las manzanas como el tamaño de las calles actuales están condicionados por estas edificaciones preexistentes.

En terrenos libres de edificaciones provenientes de Vía Pecuaría, y que son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se han delimitado manzanas cuyo destino preferente es VPO, equipamientos y zonas verdes. Se completa la actuación con unas pocas viviendas UF/A en huecos existentes en manzanas con esa tipología. Los nuevos viales adecúan su sección a los mínimos exigidos en el PGOU. Es en ellos donde pueden situarse la mayoría de los aparcamientos, dado que las antiguas calles, estrechas, apenas lo permiten. Están previstos unos 250 aparcamientos en todo el ámbito, suficientes para las viviendas previstas. Los aparcamientos para personas con movilidad reducida se distribuirán homogéneamente.

Las manzanas en que se encuentran las viviendas existentes las denominamos Manzanas de Viviendas Unifamiliares Aisladas y Pareadas. Se han contabilizado 151 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. Las parcelas soporte son muy variables, desde poco más de 100 m2 hasta más de 900 m2, habiendo una gran número de viviendas con una parcela en el entorno de los 300 m2. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 31 nuevas viviendas aisladas y pareadas. **Nº 35.175**

AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO

EDICTO 64

El Delegado General del Área de Presidencia y Ciudadanía mediante Decreto de fecha 23/5/2014, ha adoptado la siguiente resolución al objeto de que se proceda a publicar anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del último domicilio conocido de los infractores, con el texto que a continuación se menciona, al objeto de proceder a la notificación de determinados actos en los expedientes administrativos cuyos datos se adjuntan en el anexo que el presente incorpora:

ANUNCIO

En este Excmo. Ayuntamiento de San Fernando, se sigue procedimiento sancionador, derivado de denuncias formuladas por los agentes de la Policía Local, como consecuencia de infracciones a las siguientes normas: Ley 7/2006, de 24 de octubre, sobre potestades administrativas en materia de determinadas actividades de ocio en los espacios abiertos de los municipios de Andalucía (en adelante Ley 7/2006) / Ley Orgánica 1/92, de 21 de Febrero sobre Protección de la Seguridad Ciudadana (en adelante Ley 1/92) / Real Decreto 137/1993 de 29 de Enero Reglamento de Armas (en adelante R.D 137/1993) contra los denunciados que en Anexo al presente se detallan.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E 2825, de 27 de noviembre de 1.992), se notifica a las personas físicas y jurídicas que figuran en el anexo del presente Edicto, los siguientes actos administrativos según proceda: Providencia Iniciación de Expediente Sancionador / Propuesta de resolución/Resolución sancionadora que en éste se citan y que se encuentran en el Negociado Administrativo de la Jefatura de la Policía Local de este Excmo. Ayuntamiento de San Fernando.

Las notificaciones se efectúan mediante el presente Anuncio ya que no se ha podido realizar personalmente, bien porque se desconoce el domicilio actual de los interesados o bien ausencia de éstos en el momento de la notificación, y una vez efectuadas comprobaciones en aras a intentar la notificación personal a los interesados con los medios que esta administración dispone a su alcance.

Dependiendo de cual sea el acto administrativo que se indica en el anexo que se adjunta para cada denunciado, se le notifica las alegaciones/recursos que podrán interponer:

1.-Providencia de iniciación de expediente / Propuesta de Resolución: Se concede un plazo de QUINCE DÍAS, contados a partir del siguiente al de la esta publicación, dentro del cual podrá realizar las alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estime oportuno, de conformidad con lo dispuesto en el art. 84 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, considerándose la iniciación propuesta de resolución, con los efectos previstos en los artículos 18 y 19 del R.D 1398/1993, caso de no alegar en el plazo concedido para ello.

2.-Resolución sancionadora: Si la resolución sancionadora no agota la vía administrativa serán de aplicación los recursos que más abajo se mencionan, caso de que la agote solo serán de aplicación los recursos mencionados en los apartados 2º y 3º:

1º.- Potestativo-Repesición ante esta Alcaldía-Presidencia en el plazo de UN MES, desde esta notificación (artº 116.1 de la Ley 4/99 de Modificación de la Ley 30/92 de 26 de noviembre).

2º.- Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo en Cádiz [será Juzgado competente o Tribunal en cuya circunscripción tenga aquél su domicilio (Regla SEGUNDA de las contenidas en el art. 14.1)], conforme a lo dispuesto en el art. 109. a), de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de R. J. de las A. P. y del P. A. C. y Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

3º.- Cualquier otro que crea conveniente. (art. 58.2 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, Reguladora del R. J. de las A. P. y del P. A. C.).

La interposición del recurso no suspende la exacción municipal, si está pendiente de pago, continuándose con el procedimiento de exacción por vía ejecutiva si la denuncia no fuese abonada en periodo voluntario, con lo que podrá verse incrementado con el recargo del 20% por apremio.

FORMA DE PAGO: La sanción podrá ser abonada:

1.- Mediante ingreso o transferencia bancaria a la cuenta de BBK Bank Cajasur nº 0237 0406 00 9165887696, indicando en el concepto el año, número de expediente y nombre del denunciado.

2.- Mediante giro postal dirigido a las Oficinas de la Tesorería Municipal del Excmo. Ayuntamiento de San Fernando, sita en Avda. San Juan Bosco, nº 46-A 11.100 San Fernando (Cádiz), haciendo constar en el epígrafe TEXTO, la fecha de la denuncia, el número del expediente y el nombre del denunciado.

San Fernando a Viernes, 23 de mayo de 2014. LA SECRETARÍA GENERAL. LA OFICIAL MAYOR (Decreto 20/05/10). Fdo. María del Pilar Nuñez del Prado Loscertales

ANEXO: RELACION DE EXPEDIENTES SANCIONADORES

NUMERO EDICTO 64

EJERCICIO	EXPEDIENTE	DNI	DENUNCIADO	FECHA DENUNCIA	FECHA ACTO ADMINISTRATIVO	ACTO ADMINISTRATIVO	NORMA INFRINGIDA	ARTICULO INFRINGIDO	IMPORTE EUROS
2013	3461	29622471N	LOPEZ GARCIA MARTA	02/11/13	02/05/14	Resolucion Sancionadora	LEY 1/92 PROTECCION SEGURIDAD CIUDADANA	Art. 25.1	302,00 €
2013	3458	45337400F	HERRERO NUÑEZ JORGE	02/11/13	09/04/14	Resolucion Sancionadora	LEY 1/92 PROTECCION SEGURIDAD CIUDADANA	Art. 25.1	302,00 €
2014	644	44064955Z	FRANCO OTERO MARX	30/11/13	09/04/14	Resolucion Sancionadora	LEY 1/92 PROTECCION SEGURIDAD CIUDADANA	Art. 25.1	302,00 €
2014	340	48976118X	VEGA CAUCIN DIEGO JOSE	12/01/14	22/04/14	Resolucion Sancionadora	LEY 7/2006, de 24 de octubre, sobre Potestades Administrativas en materia de Actividades de ocio	Art. 8.3	60,00 €
2014	858	48821918W	GUISASOLA ACEBEDO JOSE MANUEL	20/02/14	16/04/14	Providencia iniciacion de expediente sancionador	LEY 1/92 PROTECCION SEGURIDAD CIUDADANA	Art. 25.1	302,00 €
2014	350	77171534W	GARRATON JIMENEZ ANA MARIA	16/01/14	16/04/14	Providencia iniciacion de expediente sancionador	LEY 1/92 PROTECCION SEGURIDAD CIUDADANA	Art. 25.1	302,00 €
2014	1178	48971740	CUENCA BEY JOSE JOAQUIN	14/03/14	28/04/14	Providencia iniciacion de expediente sancionador	LEY 1/92 PROTECCION SEGURIDAD CIUDADANA	Art. 25.1	302,00 €
2014	1626	48901974H	GUERRERO RUIZ FRANCISCO DE ASIS	15/04/14	23/04/14	Providencia iniciacion de expediente sancionador	LEY 7/2006, de 24 de octubre, sobre Potestades Administrativas en materia de Actividades de ocio	Art. 8.1	100,00 €
2013	3406	49072379Q	GONZALEZ TABARES IVAN ANTONIO	02/11/13	07/04/14	Resolucion Sancionadora	LEY 1/92 PROTECCION SEGURIDAD CIUDADANA	Art. 25.1	302,00 €
2014	1627	29487973H	CARRILLO GUERRERO JUAN CARLOS	15/04/14	23/04/14	Providencia iniciacion de expediente sancionador	LEY 7/2006, de 24 de octubre, sobre Potestades Administrativas en materia de Actividades de ocio	Art. 8.1	100,00 €
2013	3913	48904622K	MONTERO TORREJON RAUL	07/12/13	25/04/14	Resolucion Sancionadora	LEY 1/92 PROTECCION SEGURIDAD CIUDADANA	Art. 25.1	302,00 €
2013	3836	75811418Z	ALFARO MARQUES NICOLAS	04/12/13	25/04/14	Resolucion Sancionadora	LEY 1/92 PROTECCION SEGURIDAD CIUDADANA	Art. 25.1	302,00 €
2013	3539	75815988F	MARTINEZ PUERTA JUAN JOSE	12/11/13	07/04/14	Resolucion Sancionadora	LEY 1/92 PROTECCION SEGURIDAD CIUDADANA	Art. 25.1	302,00 €

Nº 35.191

AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARIA

DOÑA MARÍA AUXILIADORA TOCINO CABANAS, Tte. de Alcalde-Delegada del Área Económica del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, actuando por delegación del Alcalde-Presidente

HACE SABER: Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 3 de junio de 2014, ha acordado aprobar con carácter provisional Expediente de Modificación de Créditos nº 3 en el Presupuesto del Ayuntamiento de 2014.

El referido expediente se encuentra expuesto al público en la Intervención Municipal por plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación