

S.S.G.G. adscritos: 2.308 m ²	(AP-16) SG. EL = 991 m ² (AP-15) SG. EL = 1.317 m ² AMBAS ACTUACIONES PUNTUALES SERÁN PARTE DEL TRAZADO ALTERNATIVO DE LA COLADA DEL HIGUERÓN Y DEL MOCHUELO
Densidad máx. de viviendas:	37 viv/ha
Edificabilidad lucrativa máxima:	0,50 m ² techo/m ² suelo
Núm. máximo de viviendas:	71 viviendas
Máxima superficie edificable:	9.549 m ²
Uso global característico:	Residencial y compatibles. Densidad media
Uso prohibido:	Industrial, tipos II y III (art. 4.7.3 PGOU)
Iniciativa:	Privada
Plazo de ejecución:	2 años, desde el 1.º cuatrienio desde la aprobación de estas PGOU

2. RESERVAS MÍNIMAS (APROXIMADAS) DE SUELO PARA DOTACIONES

Sistemas de espacios libres	
Dominio y uso público:	3.568 m ² Jardines 1.857 m ² y Área de recreo 1.711 m ²
Equipamientos:	1.188 m ² SIPS 1.188 m ²
Reserva de aparcamientos:	Una (1) plaza por cada 100 m ² de edificación. El 50% de ellas serán públicas
VIARIO vinculante. Sistema local:	Sistema local: 4.000 m ²
OTROS SISTEMAS GENERALES:	SS.GG. viario principal incluido 2.452 m ²

3. CONDICIONES INDICATIVAS DE LA EDIFICACIÓN DERIVADAS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Uso característico:	Residencial entre medianeras. Media densidad
Coefficiente de ponderación relativa:	1,00
Ocupación máxima por parcela:	Condiciones de ocupación de ordenanza «Nuevos Crecimientos»
Altura máxima:	2 plantas, en general
Superficie suelo no dotacional:	7.983 m ²
Superficie neta suelo lucrativo:	7.983 m ²

4. INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

La ordenación trazada es vinculante, salvo redacción de Plan Parcial que la sustituya.

En todo caso las superficies de reservas para dotaciones y espacios libres corresponderán como mínimo con las marcadas en los artículos 10 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Cádiz, 11 de mayo de 2009.- La Delegada, P.D. (Dto. 21/1985, de 5.2), el Secretario General, José Cuenca Morales.

RESOLUCIÓN de 15 de junio de 2009, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se emplaza a los terceros interesados en el recurso contencioso-administrativo núm. 354/2009, contra la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la que se aprueba el expediente que se cita.

En cumplimiento de lo ordenado por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla, comunicando la interposición del recurso contencioso-administrativo núm. 354/2009, interpuesto por Entidad Mercantil Arenas de la Janda, S.L., contra la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 24 de febrero de 2009, por la

que se aprueba el expediente correspondiente al documento de cumplimiento que establece la ficha de planeamiento del Sector SAU-4 «SICALEC» del Texto Refundido de las NN.SS. de Vejer de la Frontera, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 49.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa,

HE RESUELTO

Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y emplazar a cuantos resulten interesados para que puedan comparecer y personarse en Autos ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla, en el plazo de nueve días siguientes a la publicación de la presente Resolución.

Cádiz, 15 de junio de 2009.- La Delegada (Dto. 21/1985, de 5.2), el Secretario General, José Cuenca Morales.

RESOLUCIÓN de 17 de junio de 2009, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 16 de diciembre de 2008, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente a la Modificación Parcial de las NN.SS. de Planeamiento Municipal en relación con el Suelo Apto para Urbanizar (SAU) de Algar, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido a la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación definitiva del expediente correspondiente a la Modificación Parcial de las NN.SS. de Planeamiento Municipal en relación con el Suelo Apto para Urbanizar (SAU) de Algar, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumento urbanístico:

- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 24 de febrero de 2009, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente a la Modificación Parcial de las NN.SS. de Planeamiento Municipal en relación con el Suelo Apto para Urbanizar (SAU) de Algar (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación Parcial de las NN.SS. de Algar en relación con el SAU, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 17 de octubre de 2008; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cádiz, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de fecha 12 de diciembre de 2008; y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, de las Vicepresidencias y sobre reestructuración de Consejerías, y de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del De-

creto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero), que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aplicable conforme a lo establecido por la disposición adicional primera del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA núm. 97, de 16 de mayo); la Comisión, por unanimidad,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente, en los términos en que viene formulado, el expediente correspondiente a la Modificación Parcial de las NN.SS. de Algar en relación con el SAU, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 17 de octubre de 2008, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Algar y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El texto modificado, tras esta innovación, queda de la siguiente forma:

CAPÍTULO 2

Regulación del Suelo Urbanizable Ordenado

Sección 1. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable Ordenado

Art. 4.2.1. Clasificación del Suelo Urbanizable Ordenado.

Las Normas Subsidiarias (PGOU según LOUA) clasifican de Suelo Apto para Urbanizar (ahora Suelo Urbanizable Ordenado) aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad al núcleo urbano consolidado y a otras situaciones preexistentes, aconsejan sea objeto de urbanización en el plazo de vigencia de las Normas.

Art. 4.2.2. Desarrollo de las Normas en el suelo urbanizable.

El desarrollo de estos suelos se realizará mediante el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siendo opcional la redacción de un estudio de detalle dentro del marco de competencia de los mismos.

- No se ha considerado oportuna la división en varias unidades de ejecución para la ejecución del planeamiento.

Art. 4.2.3. Sistema de actuación.

El Sistema de actuación será el de compensación.

Art. 4.2.4. Cesiones gratuitas y obligatorias en el Suelo Urbanizable Ordenado.

Las cesiones gratuitas y obligatorias en el suelo urbanizable se determinarán en cada plan parcial, en su caso, ajustándose a las establecidas en la LOUA y en la norma reglamentaria de aplicación en función del uso dominante a desarrollar y serán, como mínimo:

- El suelo destinado a viario local.
- El suelo destinado a jardines y espacios públicos.
- El suelo destinado a dotación escolar.
- El suelo destinado a equipamientos para SIPS.
- El suelo donde se localice el porcentaje del aprovechamiento medio del sector correspondiente al Ayuntamiento según la legislación vigente.
- Las determinaciones que señalen la ficha del sector.

En las cesiones a formalizar se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

a) Las dotaciones señaladas en las leyes y reglamentos de aplicación se entienden como mínimas.

b) Las dotaciones señaladas en la LOUA y en la norma reglamentaria de aplicación, tienen carácter de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, no computando dentro del aprovechamiento lucrativo.

Según el art. 55.2.B) de la LOUA, «los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del Aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo».

Art. 4.2.5. Obras de urbanización.

No podrán realizarse obras aisladas de urbanización con anterioridad a la aprobación de esta innovación, o en su caso, la redacción del Plan Parcial correspondiente.

Además deberán estar aprobados el proyecto de reparcelación y urbanización para poder llevar a cabo cualquier acto de edificación.

Sección 2. Condiciones de la Edificación y la Urbanización en el Suelo Urbanizable Ordenado

Art. 4.2.6. Superficies.

Superficie del sector: 28.064 m².

Superficies de cesión:

Espacios libres: 5.258 m² en total, siendo S.G. 1.318 m² y S.L. 3.940 m².

Equipamiento: 4.840 m², destinados al colegio (17,25% del total).

Viaro: 7.428 m² (26,47% del total).

Art. 4.2.7. Determinaciones de trazado y usos vinculantes.

Serán vinculantes:

- La zona verde indicada anteriormente, pudiéndose trazar en su interior circulaciones peatonales, según el diseño específico de este espacio libre.

- El viario indicado, no permitiéndose modificaciones dimensionales ni de trazado salvo con la redacción de un Plan Parcial que lo sustituya.

- La situación, posición y dimensiones de los terrenos del colegio.

- Arbolado de pequeño o mediano porte en todo el acerado que sea colindante con el suelo no urbanizable o con el espacio libre público. El borde de la zona verde que no sea colindante con viario será tratado con vallado de madera tratado en autoclave y acerado ejecutado con lajas de piedra natural de al menos 2,00 metros de ancho.

- Se respetarán todas las especies arbóreas preexistentes cuya base esté incluida dentro de la zona verde. Si por cualquier motivo suficientemente justificado se llegara al incum-

plimiento de lo anterior, se compensará con una replantación de la misma especie arbórea en una proporción de cinco por cada una sustituida de similar tamaño y características.

Art. 4.2.8. Número máximo de viviendas: 154.

Superficie de techo máximo edificable: 19.645 m² techo de uso característico.

Ordenanza: Zona de extensión. Independientemente de los aspectos particulares que a continuación se exponen para este sector, se aplicarán en los aspectos generales el contenido de la Ordenanza de Nuevos Desarrollos-ND, teniendo en cuenta las innovaciones que este mismo documento incorpora con carácter general a la Ordenanza de Nuevos Desarrollos existente.

En caso de discrepancia o contradicción, tendrán prioridad las condiciones especificadas para este suelo urbanizable.

Art. 4.2.9. Usos.

Uso característico:

Residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

Residencial bifamiliar (dos viviendas con accesos independientes en una sola parcela).

Residencial plurifamiliar.

Comercial.

Oficinas.

Hotelero o alojativo en cualquiera de sus modalidades.

Talleres artesanales en planta baja de edificios con otro uso principal.

Garajes o almacenes en planta baja, sótanos o semisótanos de edificios con otro uso principal.

Art. 4.2.10. Tipología edificatoria.

Los edificios resultantes responden a la tipología de edificación entremedianera alineada a vial.

Art. 4.2.11. Condiciones de la parcela.

- Superficie mínima de parcela: 80 m².

- Superficie máxima de ocupación: En parcelas de 80 a 125 m², 100%; en parcelas de 125 m² o más, el 80%. No obstante, para usos distintos al residencial podrá ocuparse hasta el 100% de la planta baja, siempre y cuando se cumplan todas las condiciones higiénico-sanitarias, técnicas y de seguridad.

Art. 4.2.12. Condiciones de la edificación.

- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 6,50 metros sobre la rasante de la calle. Esta altura se podrá superar hasta en 100 cm en el caso de calles con pendientes mayores al 10%, siempre que la altura predominante a lo largo de la fachada esté por debajo de los 6,50 m.

- Se permitirá hasta un 30% de la ocupación en una tercera planta siempre que este volumen saliente esté retranqueado de cualquier alineación más de 3,50 metros, y cubierto por tejas similares al resto de la cubierta. Esta ocupación contabilizará a efectos de edificabilidad y solo se autorizará para calles de ancho igual o mayor a 8,00 metros. Esta ocupación solo estará permitida para el ámbito del sector de suelo urbanizable objeto de la modificación.

- Composición de fachada: Las condiciones serán similares en cuanto a la composición de fachada a la Ordenanza «Nuevos Desarrollos» con las incorporaciones que esta innovación ha incluido.

Art. 4.2.13. Condiciones del viario.

- Se arbolarán las calles principales. En particular, las calles que lleguen a ser limítrofes con el suelo no urbanizable, y las calles que se relacionan con los espacios libres. Ello deberá definirse claramente en el proyecto de urbanización.

- El ancho mínimo total de viario será de 8,00 m, y el del acerado, por norma general, de 1,25 metros. En el caso con-

creto del pequeño tramo que se origina como prolongación de la calle San José, se respeta el ancho original.

- En caso de plantearse algún tipo de circulación entre el espacio libre y el colegio, se tratará como viario peatonal, formando parte del diseño de la propia zona verde, debiendo resolverse de forma específica (en el proyecto de urbanización) el acerado colindante con el espacio libre, el cual podrá escalonarse para poder adaptarse a la topografía del terreno.

- En todos los casos, los anchos útiles de acerado nunca serán menores a los fijados por la correspondiente normativa vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, así como las fijadas en el Código Técnico de la Edificación.

Art. 4.2.14. Condiciones de los equipamientos.

Las condiciones de Ordenanza serán similares a las de las zonas residenciales, con la excepción de las alturas, que podrán llegar hasta un máximo de tres plantas y 9,90 metros de altura desde cada rasante.

Art. 4.2.15. Condiciones de las infraestructuras.

El proyecto de urbanización establecerá el trazado preciso de las infraestructuras previstas y sus conexiones con las existentes. Establecerá, asimismo, medidas concretas para la mejora de las existentes que prevea mantener.

Todas las canalizaciones serán subterráneas y deberán adaptarse a las condiciones establecidas para todas ellas en el Capítulo 4. Normas de Urbanización, de las NN.SS. de Algar de 1997.

Asimismo, el proyecto de urbanización establecerá el trazado preciso de la canalización subterránea que recoja las aguas procedentes del suelo no urbanizable.

Art. 4.2.16. Aprovechamiento medio.

El ámbito del sector señalado constituye un único área de reparto, siendo su aprovechamiento medio = 0,70.

Superficie de techo máximo edificable: 19.645 m² techo uso característico.

Sup. techo para cesión a Ayuntamiento: 1.964,50 m² techo.

Sup. techo para los propietarios: 17.680,50 m² techo.

De acuerdo con la LOUA, se ha de establecer uno o varios sectores de suelo urbanizable para cada área de reparto distinta, fijando para cada una de ellas su aprovechamiento medio. En nuestro caso solo existe un área de reparto compuesta por un solo sector y una sola unidad de ejecución.

Dentro de cada área de reparto, los propietarios de suelo tienen derecho al porcentaje del aprovechamiento medio correspondiente fijado por la legislación vigente.

Para que el aprovechamiento medio pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el presente documento fija los siguientes coeficientes:

Residencial:	
Plurifamiliar en cualquier régimen (protegido o libre)	0,9
Unifamiliar entre medianeras “ “ “ “	1
Unifamiliar aislado o pareado “ “ “ “	1,15
Secundario:	
Industrial	0,8
Estaciones de servicio	2
Talleres del automóvil	1,0
Terciario:	
Comercial y oficinas:	
- En edificio compartido	1,1
- En edificio exclusivo	1,3
Hotelero:	
- En edificio compartido	1
- En edificio exclusivo	1,1
Sala de reuniones y espectáculos	1,3
Equipamiento privado:	0,8

Los usos y tipologías no incluidos implícitamente en el apartado anterior se establecerán por analogías a ellos.

Se adoptará como coeficiente de ponderación relativa de un uso y tipología determinados el resultado de dividir el coeficiente especificado para dicho uso y tipología en el apartado anterior por el coeficiente especificado para el uso y tipología característico.

Art. 4.2.17. Plano de condiciones de desarrollo del sector.

Se aportan como parte de este documento los planos necesarios para la comprensión y justificación de ésta innovación con carácter de modificación parcial.

Art. 4.2.18. Plazo de ejecución.

Se estima el plazo de 18 meses para la ejecución de las obras de urbanización, contados a partir de la publicación de la aprobación definitiva de esta innovación.

Art. 4.2.19. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Se estará a lo previsto en la LOUA y la Ley estatal 6/98, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones. Desde el momento de la aprobación del presente documento o de alguna modificación que contemplase la inclusión de algún suelo urbanizable, los particulares adquieren el deber de redactar y presentar el plan parcial, en su caso, que corresponda al sector que les afecte.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente todo el suelo necesario para uso dotacional: viales, espacios libres, zonas verdes y demás dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente todo el suelo necesario para los sistemas generales que el planeamiento general incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento ya urbanizado del sector o ámbito correspondiente.

e) Proceder a la distribución de cargas y beneficios equitativa antes del inicio de la ejecución material del mismo.

f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito.

g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

h) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el plan parcial o resulte expresamente de disposiciones legales.

Los propietarios tienen la obligación de mantener los terrenos y plantaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del plan así lo estableciesen.

Los plazos para la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el suelo urbanizable serán determinados en el plan de etapas que se determine.

Art. 4.2.20. Requisitos para poder edificar.

En el suelo urbanizable no podrá edificarse hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico correspondiente, así como el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y la concesión de licencia de proyecto conforme con la ordenación urbanística, dentro de los plazos fijados, conforme se define y regula en la LOUA y la Ley 6/1998.

Una vez aprobado el plan parcial, en su caso, y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación, en los supuestos en que se aplique el sis-

tema de compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el art. 1.6.10 de este PGOU.

La concesión de cualquier licencia de nueva planta del sector deberá incluir en el proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente, si esta fuera una unidad separable del resto. En el caso de que estuviera destinada al servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada. Deberá quedar garantizada la ejecución simultánea, con la primera licencia de edificación, de las plantaciones de parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación, comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubieren irrogado. Así mismo, comportará en lo necesario la pérdida de fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

CAPÍTULO 3

Regulación del Suelo Urbano

Sección 3. Ordenanza de Nuevos Desarrollos (N.D.)

Art. 4.3.21. Definición.

Comprende las áreas semiconsolidadas correspondientes a los desarrollos recientes a lo largo del paseo de El Bosque, a las parcelas edificables incluidas en el sector de Suelo Urbanizable Ordenado y en general, a todas las áreas y unidades de ejecución correspondientes a la normativa de Nuevos Desarrollos, indicadas expresamente en el plano núm. 2 de las NN.SS. de 1997 como zona N.D.

Art. 4.3.22. Condiciones de la parcela.

La parcela edificable tendrá las siguientes condiciones:
Superficie mínima: 80 m².

Frente máximo: El existente. Podrán agregarse parcelas con una limitación de frente máximo de hasta 20 metros, siempre y cuando los edificios que se conformen en ellas no resulten demasiado lineales. En este sentido, debe asegurarse una volumetría diferenciada que se asemeje a la edificación tradicional de la zona.

Frente mínimo: 5,00 metros.

Segregaciones de parcelas.

A efectos de segregaciones la superficie mínima de parcela resultante será de 80 m², y la fachada de 5,00 metros.

Art. 4.3.23. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación de la Ordenanza.

Art. 4.3.24. Superficie de ocupación por la edificación.

Superficie máxima de ocupación:

En parcelas de 80 a 125 m² podrá ocuparse hasta el 100% de la misma. En parcelas de 125 m² o más se podrá ocupar como norma general hasta el 80%. No obstante, para usos distintos al residencial podrá ocuparse hasta el 100% de la planta baja, siempre y cuando se cumplan todas las condiciones higiénico-sanitarias, técnicas y de seguridad en general.

Para todos los casos anteriores deberán cumplirse las condiciones de salubridad, patio mínimo y ventilación de estancias habitables.

Las alineaciones traseras podrán retranquearse del fondo una distancia mínima de 2,00 m, aunque se evitarán ventanas y puertas con vistas directas al colindante a menos de 3,00 metros. Los pretilos, muros o muretes de separación

con otras propiedades deberán tener una altura mínima de 1,80 metros.

Art. 4.3.25. Posición de la edificación.

La edificación principal se alineará al vial, edificándose entre medianerías.

En el caso de actuaciones unitarias, como promociones de viviendas, cuyo desarrollo completo de fachada ocupe un frente completo de una manzana, la manzana completa o una longitud de 20,00 metros o más, se permitirá que la edificación se retranquee parcialmente, originando porches, jardines o patios delanteros. Dichos retranqueos estarán limitados, y nunca ocuparán más de un 60% del total de la longitud de fachada del conjunto, ni invadirán el ancho reglamentario de la vía pública. El espacio generado de tal forma será de propiedad privada. El Ayuntamiento requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle para aquellos casos en los que la envergadura o singularidad de la actuación pueda suponer un impacto estético o visual con el fin de evitar «... visualizaciones que degraden la recepción o emisión de vistas de interés... » y «... el impacto sobre el perfil característico...».

En todos los casos, también para las nuevas tipologías, se deberá tener presente la modulación en volúmenes de forma que las propuestas no perjudiquen la imagen tradicional de la zona.

Art. 4.3.26. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 6,50 metros sobre la rasante de la calle. Esta altura se podrá superar en algún punto hasta en 100 cm en el caso de calles con pendientes mayores del 10%, siempre que la altura predominante a lo largo de la fachada esté por debajo de los 6,50 m.

La altura máxima de las fachadas traseras de la misma edificación principal será de 2 plantas y 7,50 m medidos desde la rasante natural del terreno.

Art. 4.3.27. Composición de volúmenes.

En la composición de volúmenes se tendrán en cuenta las características de las edificaciones tradicionales incluidas en esta Ordenanza.

Art. 4.3.28. Patios.

La dimensión de cualquier patio será tal que se pueda inscribir una circunferencia de diámetro igual o mayor a 3,00 metros. Para aquellos patios cuya separación con el exterior, colindantes u otras medianeras sea un elemento (citara, muro, murete o similar) de una altura máxima de 6,50 metros contados desde la rasante natural no se descontará el espesor de este elemento. Al mismo tiempo se deberá cumplir la condición de que el ancho libre de los lados del patio sea mayor o igual que $H/3$; siendo H la mayor de las alturas de las fachadas que conforman ese patio.

Se permite la ventilación de las diferentes estancias a patios de los anteriormente expuestos a través de espacios intermedios como porches o terrazas, siempre que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de radio mínimo igual a 2,00 metros, y quede garantizada la ventilación-iluminación a través de ellos.

No obstante, nunca se podrá estar por debajo de los requisitos exigidos, para cada caso, por el CTE-HS, en lo referente a salubridad.

Art. 4.3.29. Condiciones de las obras.

Se permiten todos los tipos de obras, con las siguientes condiciones:

Podrán mantener la edificabilidad existente, caso de que esta sea superior a la establecida para la zona, los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación y conservación, reconstrucción parcial y restauración.

- Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en los que la edificabilidad existente sea inferior a la establecida en estas Ordenanzas.

- Las obras de reconstrucción total y nueva planta tendrán el límite de edificabilidad establecida en estas Ordenanzas.

- Para el cómputo de la edificabilidad existente no se tendrán en cuenta las edificaciones secundarias constituidas por piezas no habitables y no vinculadas a la edificación principal, como galpones, corrales, etc.

Art. 4.3.30. Composición de la fachada.

- Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que el proyecto demuestre, mediante un estudio de la fachada con las que su entorno que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.

- En la composición de fachada la proporción macizo-vano será como mínimo igual, o predominando el macizo sobre el vano. Las líneas de las maestras de composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas de su entorno acordes con esta normativa, tanto en sentido vertical como horizontales.

- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

- La distancia del hueco más próxima a la medianería o esquina no será inferior a la mitad de la anchura de hueco, realizándose la medición en cada planta, salvo en las promociones de más de dos viviendas donde podrán agruparse los huecos pertenecientes a la misma promoción formando parte del diseño de conjunto.

- Los huecos en planta baja mantendrán el mismo criterio de composición. En obras de reconstrucción y de nueva planta el tratamiento y diseño de la planta baja deberá en cada caso incorporarse al proyecto y ejecutarse. En obras de rehabilitación de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento de la fachada de esta en relación con toda la fachada.

- Las puertas de cochera no podrán tener nunca una anchura superior a 3,00 m, y no podrán ser de apertura hacia el exterior, y deberá componerse con el resto de los huecos de la fachada. Su dintel se regulará en relación a los otros huecos de planta baja.

- Se podrá significar en fachada la línea de forjado de primera planta, las jambas y dinteles, en piedra o con el mismo tratado que la fachada.

- Se prohíben los tendedores en fachada.

- Las fachadas traseras se podrán componer:

Con los huecos de proporciones similares a las de la fachada principal.

Con galerías enrasadas en el plano de fachada.

- Caso de proyectarse huecos simulados deberán atenderse a lo regulado para los huecos reales.

- Las tapias tendrán tratamiento de fachada.

Art. 4.3.31. Cubiertas.

- La cubierta será predominantemente inclinada, vertiendo a calles, fondo y/o patios interiores con una inclinación no superior a 25°.

- Se dispondrán aleros que deberán formar un plano continuo con el tejado. Como elementos sustentantes se emplearán moldura corrida, ladrillo o un tratamiento similar al de la fachada. Se prohíbe la conformación del alero sustentando con el forjado horizontal de la planta alta.

- El vuelo máximo del alero será de 25 cm y el canto máximo del vuelo de 20 cm.

- Se dispondrá un canalón volado a la manera tradicional.

- Si se proyectan bajantes en fachada, deberán construirse en chapa de acero, fundición o chapa lacada en blanco hasta la altura de 2 m desde la rasante del viario.

- No se permitirán buhardillas, ni estructuras ligeras sobre cubierta.

- Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no se produzca impactos visuales.

Art. 4.3.32. Cuerpos salientes.

En general, sólo se permitirán balcones y cierros. Los tableros de apoyo de los balcones o cierros no podrán ser prolongaciones exactas del forjado, debiendo ser una estructura con un canto menor al del forjado.

Los vuelos cumplirán los siguientes salientes máximos, en relación con la anchura de la calle en que están situados:

Ancho de calle < 5 m: 0,00. No permitido.

Ancho de calle > 5 m: Hasta 0,30 m.

La longitud del cuerpo saliente se adaptará al ancho del hueco, pudiendo exceder en 25 cm a cada lado del mismo.

La rejería está formada por elementos preferiblemente verticales, separados de 10 a 12 cm y trabados por pletinas horizontales.

Para el caso particular de calles de 8,00 o más metros de ancho y actuaciones unitarias, como promociones de viviendas, cuyo desarrollo completo de fachada ocupe un frente completo de una manzana, la manzana completa o una longitud de 20,00 metros o más, se permitirá que la edificación disponga de cuerpos salientes en plantas distintas a la baja, originando volúmenes. Dichos volúmenes nunca ocuparán más de un 60% del total de la fachada, dejarán una altura libre respecto al viario de al menos 2,50 metros y tendrán un vuelo máximo de 0,30 m. Además, estos volúmenes deberán estar separados de las fachadas medianeras al menos 60 cm.

En todos los casos, también para las nuevas tipologías, se deberá tener presente la modulación en volúmenes de forma que las propuestas no perjudiquen la imagen tradicional de la zona.

Art. 4.3.33. Condiciones de uso.

Uso característico:
Residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

Residencial bifamiliar (dos viviendas en una única parcela, con accesos independientes).

Residencial plurifamiliar.

Talleres artesanales perteneciendo a la planta baja de edificios con otro uso principal.

Oficinas.

Comercio.

Hotelero.

Dotaciones.

Garajes o almacenes en planta baja, sótano o semisótano pertenecientes a edificios con otro uso principal.

Usos prohibidos

Todos los demás.

Art. 4.3.34. Materiales.

Fachadas.

- Las fachadas serán planas, enfoscadas en blanco, pudiendo existir un zócalo de hasta 80 cm de altura en tonos oscuros. La medida predominante del zócalo estará por debajo de 60 cm.

- Los cerramientos de parcela tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

- Se prohíbe expresamente la utilización del ladrillo visto, hormigón visto, revestimientos de plástico o piedra artificial, cuando su apariencia sea significativa.

- Las medianeras y fachadas secundarias o interiores se tratarán igual que la fachada principal.

- No podrá quedar ningún cerramiento en bruto o sin enfoscarse, aun temporalmente.

- Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía, TV y otras telecomunicaciones.

Cubiertas.

- Serán de teja árabe o teja curva cerámica. Sólo podrá disponerse de una pequeña zona de azotea transitable en sitio nada o poco visible desde vía pública y en una extensión máxima de un 15% de la cubierta, con el fin de poder instalar medios de energía solar y/o fotovoltaica.

Carpintería y rejérias.

- Las carpinterías serán de madera o perfil metálico, en acabado barnizado en su color natural, pintado o lacado. Se prohíbe el aluminio con acabado en su color o anodizado.

Elementos de las instalaciones.

- Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces exteriores del muro de fachada o cerramiento, y en composición con este. Otro tanto ocurrirá con los aparatos de aire acondicionado, que deberán situarse a haces con las carpinterías y nunca practicando huecos exclusivos a tal fin, o volando sobre fachada, debiendo ajustarse al tratamiento establecido en esta normas para carpinterías y rejérias.

Placas, anuncios y banderolas

- Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán la fachada más de 3 cm y su dimensión máxima será de 90 cm. Podrán ser luminosos.

- Las banderolas se podrán disponer perpendicularmente a la fachada. Se colocarán a una altura mínima de 2,70 m desde la rasante de la calle y su dimensión máxima será de 60 m. Podrán ser luminosas.

1.2.2.3. Nueva delimitación y regulación de los terrenos obtenidos.

Como puede observarse en la documentación gráfica de la modificación, en lo referente a la nueva delimitación de la unidad de ejecución, resulta una ligera reducción en cuanto a la superficie de los terrenos afectados por la misma, de forma que se ha reducido hacia un lado y ampliado hacia otro. Este reajuste se ha realizado en base a la justificación expuesta en su apartado correspondiente.

Los terrenos excluidos quedan regulados de diferente forma de acuerdo con su situación-posición actual y la que resulta tras la innovación. Ello queda reflejado en el plano "Propuesta de Ordenación. E/1.000".

Por un lado, quedan clasificados como Suelo No Urbanizable los terrenos más alejados del núcleo urbano y sin acceso directo a las infraestructuras urbanas. Dichos terrenos serán considerados, no obstante, como posible ámbito de extensión de crecimiento urbano por el nuevo PGOU. El resto del suelo está clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado.

1.2.2.4. Cesiones al Ayuntamiento.

Las cesiones gratuitas y obligatorias en el suelo urbanizable se determinarán en cada plan parcial, en su caso, ajustándose a las establecidas en la LOUA y en la norma reglamentaria de aplicación en función del uso dominante a desarrollar y serán, como mínimo:

- El suelo destinado a viario local.

- El suelo destinado a jardines y espacios públicos.

- El suelo destinado a dotación escolar.

- El suelo destinado a equipamientos para SIPS.

- El suelo donde se localice el porcentaje del aprovechamiento medio del sector correspondiente al Ayuntamiento según la legislación vigente.

- Las determinaciones que señalen la ficha del sector.

En las cesiones a formalizar se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

a) Las dotaciones señaladas en las leyes y reglamentos de aplicación se entienden como mínimas.

b) La dotaciones señaladas en la LOUA y en la norma reglamentaria de aplicación tienen carácter de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, no computando dentro del aprovechamiento lucrativo.

Según el art. 55.2.B) de la LOUA, «los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del Aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo».

A) Suelo Urbanizable Ordenado.

En nuestro caso el aprovechamiento objetivo se fija en una edificabilidad de 19.645 m², de los cuales el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento será de 1.964,50 m² los cuales deben quedar y quedan garantizados mediante el presente documento.

Las reservas de suelo para VPO quedarán garantizadas conforme al Art.10.1.A) b) de la LOUA y el Decreto 81/2007, de 20 de marzo, lo cual se resume en el cuadro siguiente:

Número total de viviendas: 154 viviendas (19.645,00 m² techo).
 VPO >30% del total: 48 viviendas (5.893,50 m² techo).

Estas V.P.O. quedan repartidas de la siguiente forma:

Ayuntamiento: 16 viviendas (1.964,50 m² techo), siendo todas ellas destinadas a rentas < al 2,50 veces el IPREM.

Privadas: 32 viviendas (3.929,00 m² techo), de las cuales al menos 23 viviendas (2.946,75 m² techo) se destinan a rentas < 2,50 IPREM.

Con estas reservas se garantiza al mismo tiempo:

- El 10% de cesión lucrativa al Ayuntamiento.
- Que al menos el 25% del total de las viviendas construidas sean para rentas <2,50 IPREM.
- Que al menos el 30% de las viviendas construidas sean de Protección Oficial.

Aun cuando ya se localizan por manzanas los aprovechamientos, el número de viviendas y las reservas de suelo para VPO, la forma y ubicación exacta de las parcelas y el reparto de este aprovechamiento se realizarán en el proyecto de reparcelación correspondiente, que servirá como documento válido para la inscripción en el registro de la propiedad de dichas parcelas.

B) Terreno que queda fuera del sector de SUO.

En lo referente a la zona que queda excluida de la unidad de ejecución, debido a la nueva delimitación de la misma, se remite a lo explicado anteriormente en el art. 1.2.2.3.

1.2.4. Ficha de las unidades de ejecución resultantes.

Resulta una única unidad de ejecución cuyos datos fundamentales son los siguientes. En caso de redelimitación del sector en varias unidades de ejecución, los coeficientes de participación serán proporcionales a la aportación de terrenos ofrecido por los propietarios de cada unidad de ejecución, de acuerdo con el 0,70 fijado como aprovechamiento.

Para asegurar la idoneidad técnica y viabilidad económica de la actuación, y teniendo en cuenta el art. 105.1 de la LOUA, párrafo segundo, se hace constar expresamente que, para este caso, no se entenderá que la delimitación del sector comporta necesariamente la delimitación de unidad de ejecución coincidente con el mismo.

- Denominación: SUO de Algar.
- Clasificación: Suelo Urbanizable.
- Categoría: Ordenado. Zona de extensión.
- Uso característico: Residencial unifamiliar.
- Usos compatibles: Otros (según Ordenanza Z.E.)

Objetivos:

Obtención definitiva del terreno dotacional para colegio. Regularización de la situación e inscripción registral de dichos terrenos.

Obtención del espacio libre tras el colegio, de tal forma que sirva como área de recreo y mirador.

Prolongación, en la medida de lo posible, de la trama viaria preexistente en compatibilidad con el trazado viario del nuevo PGOU actualmente en revisión.

Ofertar un número de viviendas apropiado a la demanda detectada. Teniendo en cuenta, además, que la oferta sea adecuada y accesible a todo tipo de población, permitiéndose además de la vivienda unifamiliar otro tipo de vivienda más económica como puede ser la bifamiliar o plurifamiliar entremedianeras.

Número de viviendas:

- 154 máximo: 48 VPO + 106 viviendas de renta libre.
- Al menos 39 VPO serán destinadas a rentas < 2,50 IPREM.
- Superficie max. edificable: 19.645 m² de techo
- 5.893,50 m² techo VPO + 13.751,50 m² techo renta libre.
- Al menos 4.911,25 m² de techo, para rentas < 2,50 IPREM.

SUELO URBANIZABLE DE ALGAR	ESTADO MODIFICACIÓN
SUPERFICIE APROXIMADA	28.064 m ²
SUPERFICIE PARCELAS RESIDENCIALES (ZONA DE EXTENSIÓN -ZE-)	10.538 m ² (37,55 %)
NUMERO DE VIVIENDAS	154 máximo
SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE	19.645 m ² de techo
VIARIO	7.428 m ² (26,47%)
ESPACIOS LIBRES (E.L.D.U.P.)	5.258 m ² S.G. 1318 m ² S.L 3940 m ²
EQUIPAMIENTO (EQ)	4.840 m ² (17,25 %) 31,43 m ² /vivienda
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Suelo Urbanizable Ordenado Instrumentos de desarrollo: Proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización. Opcionalmente, estudio de detalle.
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Innovación con carácter de Modificación Parcial de Planeamiento
PLAZO DE EJECUCIÓN	18 meses, desde la aprobación definitiva
NÚMERO DE PROPIETARIOS	Mayoritarios más varios provenientes de la Finca Matriz
OTROS DATOS	La reserva de aparcamientos deberá garantizarse en la proporción de una plaza por cada 100 m ² de techo edificable. Total 200 plazas. Privadas: 100 plazas Públicas: 100 plazas

Cádiz, 17 de junio de 2009.- La Delegada, P.D. (Dto. 21/1985, de 5.2), el Secretario General, José Cuenca Morales.

RESOLUCIÓN de 19 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Jaén, de concesión de subvención a propietarios de viviendas libres que se destinen al arrendamiento, concedidas al amparo de la Orden que se cita.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley 5/1983, de 19 de julio, General de Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía y artículo 18 de la Ley