

*ANUNCIO de 24 de enero de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 11 de julio de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido y se procede a la corrección de error material en la denominación del Plan de Sectorización del Sector AR2-SUNP-R2, de Rota, junto con el contenido de su articulado.*

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación 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 al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido y se procede a la corrección de error material en la denominación del Plan de Sectorización del Sector AR2-SUNP-R2, de Rota y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 11 de julio de 2007, ha acordado lo siguiente:

Punto núm. 9. Vistos el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan de Sectorización del Sector AR2-SUNP-R2, de Rota, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 27 de marzo de 2007; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 3 de julio de 2007, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al efecto de constatar el cumplimiento, con la documentación presentada, de las subsanación y/o deficiencias requeridas por dicha Comisión en sesión de fecha 30 de enero de 2007, y en virtud 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 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA 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 y modifica el Decreto 202/2004, por el que establece la estructura orgánica de la Consejería, por unanimidad.

Visto asimismo que en el Acuerdo de aprobación definitiva del expediente administrativo y documentación técnica referente al presente Plan urbanístico que fue objeto de aprobación definitiva en la sesión de 30 de enero de 2007, se cometió un error material detectado por el Ayuntamiento de Rota cuando le fue notificado dicho Acuerdo, consistente en que se denominó el citado Plan de Sectorización del Sector como «AR2-SUNP-R», cuando debió decir «AR2-SUNP-R2», y que por consiguiente, y en atención a lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las Administraciones Públicas podrán rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos, acuerda:

Primero. Aprobar el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan de Sectorización del Sector AR2-SUNP-R2, de Rota, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 27 de marzo de 2007, por cuanto queda constatado el cumplimiento, con la documentación presentada, de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por esta Comisión Provincial en resolución de fecha 30 de enero de 2007, mediante la que se acordó, de

conformidad con lo establecido por el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobar definitivamente de manera parcial el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del Sector AR2-SUNP-R2, de Rota, a reserva de la subsanación de deficiencias que se relacionaban en el Dispositivo Segundo de la citada resolución.

Segundo. Proceder a la corrección del error señalado, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 105 de la Ley 30/1992, LRJAP-PAC, entendiéndose que la denominación correcta el citado Plan de Sectorización del Sector es la de «AR2-SUNP-R2» en dicho documento de aprobación definitiva.

Tercero. No obstante, y previo al diligenciado del documento por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento de Rota deberá introducir al mismo la siguiente consideración:

El documento deberá especificar los plazos para el inicio y terminación de las viviendas destinadas al régimen de protección oficial, de conformidad con lo establecido por el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Igualmente, se deberá hacer constar en el documento que cuando se redacte el Proyecto de Urbanización deberá ser informado por la Agencia Andaluza del Agua.

Cuarto. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento Rota 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, Convenios Urbanísticos y 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.

## NORMAS URBANÍSTICAS

1.1. *Ámbito, vigencia y contenido del Plan de Sectorización.*

Art. 1. Objeto y contenido.

1. El presente Plan de Sectorización pormenorizado tiene por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado ordenado del Plan General Municipal de Rota para el Área SUNP R-2, innovando y complementando el mismo.

2. Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Rota y reflejado en plano «Topográfico y Ámbito» de la documentación gráfica del presente Plan de Sectorización (Plano núm. 3).

Art. 2. Vigencia.

El Plan de Sectorización tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la legislación urbanística vigente, y al tener por objeto también la ordenación de los terrenos, dicha modificación podrá llevarse a cabo mediante la aprobación del Plan Parcial en su caso, de acuerdo con el art. 13 de la LOUA.

Art. 3. Documentación del Plan de Sectorización; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan de Sectorización integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, según la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan de Sectorización, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Sectorización en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Plano de zonificación, que expresa los sistemas que conforman la estructura básica y los usos globales del suelo y la edificación permitidos en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de definición de Sistemas Generales, que expresa la delimitación de las distintas zonas en función de su vinculación a alguno de los usos globales dentro de los Sistemas Generales. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Esquemas de Infraestructuras en los que se define el trazado de las redes básicas de servicios de acometida a la zona, con los que se asegurará su integración en las redes generales de la ciudad. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para el futuro Proyecto de Urbanización, que deberán ajustar y dimensionar las redes de servicios, según sus respectivas competencias.

e) Plan de etapas. Fija el orden normal de desarrollo del Plan de Sectorización, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones en lo relativo al desarrollo del Planeamiento vinculan a la Administración y a los propietarios.

f) Estudio económico-financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 74.f) del Reglamento de Planeamiento.

g) Las presentes Normas Urbanística constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan de Sectorización para todo lo que en ellas se regula.

h) La identificación completa y precisa y la fundamentación de la viabilidad técnica y económica.

i) Para las notificaciones establecidas en el art. 32 de la LOUA, se incluye los datos relativos a la identidad de los propietarios, exigidos en el citado artículo, de los terrenos afectados y domicilios.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

1.2. Desarrollo, gestión y ejecución del plan de sectorización.

Art. 4. Desarrollo.

1. El desarrollo del presente Plan de Sectorización por menorizado se realizará mediante el presente documento de cuyo ámbito será el del Plan General que se reproduce en el

Plano «Topográfico y ámbito». Al ser ordenado, se desarrollarán todas las consideraciones que se establecerían en un Plan Parcial.

2. El Plan de Sectorización desarrollará de forma integral el ámbito territorial correspondiente al área delimitada señalándose su ordenación detallada. La ordenación establecida por el presente Plan de Sectorización tiene carácter vinculante.

3. El Plan de Sectorización Ordenado ajusta en su desarrollo las determinaciones contenidas en la memoria de ordenación.

4. El Plan de Sectorización ordenado contiene, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 12: «Planes de Sectorización», art. 13: «Planes Parciales de Ordenación», por remisión de los anteriores los art. 10.A y art. 10.B.a, b y c, art. 17: «Ordenación de áreas urbanas y sectores»; y art. 19: «Contenido documental de los instrumentos de planeamiento»). En estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada una de las zonas que contendrán los documentos previstos en dichos artículos del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

5. En desarrollo del Plan de Sectorización ordenado podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 15) y específicamente para:

a) Establecer la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

En ningún caso, los Estudios de Detalles pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Art. 5. Gestión.

1. El Plan de Sectorización Ordenado se gestionará integralmente en una unidad de ejecución que compone la integridad de su ámbito y se desarrollará de acuerdo con los artículos 105 y 106 de LOUA.

2. La ejecución se realizará por los propietarios del Sector o agente urbanizador en su caso que permite la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y mediante los instrumentos por ella permitidos, todo ello de acuerdo con el art. 130.1 apartados C y D, y en su caso en la forma establecida en el art. 130.4; en estos casos la iniciativa se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes:

a) La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálica de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

b) La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.

c) La previsión de que los propietarios que no opten por algunas de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.

d) Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscritos la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

e) Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.

f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.

g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

h) En el Proyecto de Reparcelación se dará audiencia a la Consejería de Medio Ambiente, a fin de que ésta obtenga los suelos previstos para la vía pecuaria existente, y cuyo trazado se informó favorablemente.

B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio

C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.

D) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como, de la del agente urbanizador, en su caso.

3. El Sistema de Actuación será el de Compensación y su procedimiento se hará de acuerdo con el artículo 131 de la LOUA.

#### Art. 6. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan de Sectorización Pormenorizado se efectuará mediante Proyecto de Urbanización de los previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 98).

2. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirá las especificaciones que para los mismos se establezcan en el Plan de Sectorización.

3. Las garantías prestadas para la urbanización serán el 10% del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del Sector de acuerdo con el art. 12.4.e) de la LOUA, debiendo tenerse presentadas antes de la aprobación provisional del presente documento.

#### 1.3. Normas básicas de usos.

##### 1.3.1. Clases y tipos de usos.

#### Art. 7. Uso global y pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan de Sectorización asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquel que se asigna a una Zona de Ordenanza. El uso pormenorizado puede ser:

a) Por su producción económica: Productivos y no productivos o consultivos.

b) Por su tolerancia o compatibilidad: Permitidos (admisibles o limitados) y prohibidos, (incompatibles o ilegales).

Los usos admisibles son los que el Plan designe como:

- Exclusivos, son los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada.

- Excluyentes, aquellos que de existir ya o implantarse «ex novo» en una zona hacen incompatibles con ellos a los demás que se localicen en su entorno.

- Alternativos, aquellos usos que pueden ser intercambiables en una misma localización o edificio pero con carácter excluyente y sin poder coexistir simultáneamente.

Los usos limitados son los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos y designe como:

- Compatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones pueden simultanearse y coexistir.

- Condicionales, aquellos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno (peligras, aeropuertos, militares, etc.).

- Condicionados, aquellos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de secundario o auxiliar.

Son usos prohibidos aquellos cuya implantación no está permitida expresamente por el planeamiento, podrán ser:

- Incompatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir.

- Ilegales, aquellos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.

a) Por su grado de salubridad: Inocuos y perjudiciales o contaminantes (molestos, insalubres o peligrosos).

b) Por su temporalidad: Permanentes, temporales y provisionales.

c) Por la naturaleza de su utilización: Públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados, (individuales y colectivos).

d) Por la utilidad del dominio o la posesión: Públicos y privados (individuales o mancomunados).

#### Art. 8. Tipos de usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización Pormenorizado y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en los capítulos siguientes.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en estas Normas se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante y de acuerdo con el Plan General.

##### 1.3.2. Uso equipamiento.

#### Art. 9. Equipamiento.

1. El uso de equipamiento comprende según el artículo 274 de la Normativa Urbanística del Plan General. Comprende los terrenos y edificaciones donde se desarrollan las actividades educativas, deportivas, socio-culturales, asistenciales, sanitarias, etc., todo ello con el objetivo de dar educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar a los ciudadanos. Pueden ser de carácter público o privado.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Educativo: Comprende las actividades regladas o no de enseñanza, así como las guarderías y la investigación.

b) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

c) Servicios de Interés Público y Social (SIPS) que comprende a su vez los siguientes usos:

- Sanitario.
- Mercados de abastos y centros de comercio básico.
- Asistencial.
- Servicios Urbanos: Policía, bomberos, limpieza.
- Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.
- Religioso.
- Administrativo Público.

d) Como uso compatible, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento comunitario, que a juicio del Ayuntamiento, no interfiera el desarrollo de las actividades propias de del uso característico. Se admitirá el uso residencial como uso compatible con las condiciones señaladas en la Normativa General de usos, y siempre que se acredite suficientemente la vinculación y servicio del uso Residencial al uso de Equipamiento Comunitario, y siempre con la limitación de edificación de una sola vivienda destinada a guardería.

### 1.3.3. Residencial.

#### Art. 10. Residencial.

Regulado por el artículo 235 de la Normativa Urbanística del Plan General, se entiende por uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente en viviendas o residencias, o temporal en hospedajes, a las personas ya sea de forma individual o colectiva. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anejos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella, establecidas en el Plan General.

Art. 11. Uso de residencial unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.

1. Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde vía pública o espacio libre exterior.

2. Vivienda bifamiliar: Es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas normalmente en forma vertical, siendo válidas otras soluciones arquitectónicas.

3. Vivienda plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.

### 1.3.4. Usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas.

#### Art. 12. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso de comunicaciones e infraestructuras urbanas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí misma o por medios de locomoción, al transporte de mercancías, a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, energía, información, etc., y a los usos vinculados a las instalaciones portuarias y de la defensa militar.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Viario: Se destina a facilitar el movimiento de peatones y de medios de locomoción. Comprende la red viaria propiamente dicha, así como los espacios destinados a setos, medianas y suelo de protección y reserva,

B) Instalaciones técnicas: Integrados por los terrenos afectados y destinados a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras e instalaciones tales como suministro de agua, energía, telefonía, gas, saneamiento, depuración de aguas, etc.

3. Las condiciones que se señalan para las comunicaciones e infraestructuras urbanas serán de aplicación a los terre-

nos e instalaciones que se representan en la documentación gráfica del Plan General ya los que el planeamiento destine a tales fines.

4. Los usos vinculados a las comunicaciones e infraestructuras urbanas cumplirán la legislación vigente específica que los regule, y su implantación deberá realizarse con la máxima coordinación con las instituciones gestoras o compañías concesionarias, públicas o privadas, de estos usos.

5. Por su especial importancia se regula pormenorizadamente en el presente capítulo el uso viario.

### 1.3.5. Usos espacios libres

Art. 13. Espacios libres. Definición y usos pormenorizados.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo, recreo y esparcimiento de la población.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Parques públicos.

B) Áreas públicas.

C) Jardines y áreas de juego. Estos usos pormenorizados están definidos en el art. 278 del Plan General.

### 1.4. Condiciones de desarrollo de usos.

1.4.1. Condiciones para el desarrollo de la zona destinada a equipamiento.

Art. 14. Definición.

Se refiere este apartado a las zonas cuyo uso predominante es uno de los definidos en el artículo 9.

Art. 15. Desarrollo de las zonas destinadas a equipamiento.

El Plan de Sectorización dispone (Plano núm. 09, y apartado 1.B.11 de la Memoria) la posición y superficie de las zonas destinadas a uso docente, deportivo, social-comercial.

Art. 16. Superficie y edificabilidad de la zona de suelos de equipamientos.

Para la zona de usos de equipamientos se delimita una superficie total neta de suelo de 24.976,20 m<sup>2</sup>s, no incluyéndose en esta superficie la correspondiente a viales públicos ni a aparcamientos públicos. La edificabilidad máxima que se marca para esta zona será la establecida en las ordenanzas del PGOU para suelos de equipamiento público.

### Art. 17. Condiciones de ordenación.

1.1. El Plan de Sectorización regula en las presentes ordenanzas la zona de dotaciones garantizando la condición aislada de las edificaciones en la parcela, permitiendo excepcionalmente el adosamiento de las mismas a los linderos laterales.

2. El Plan de Sectorización especifica en las presentes normas urbanísticas (en el apartado de «Ordenanzas Equipamiento») las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas de la zona.

1.4.2. Condiciones para el desarrollo de la zona destinada a residencial.

Art. 18. Definición.

Se refiere este apartado a la zona cuyo uso predominante es el definido en el artículo 11 de las presentes ordenanzas.

### Art. 19. Desarrollo de la zona de residencial.

El Plan de Sectorización establece en el Plano núm. 9 y en la Memoria la posición y superficie de las zonas pertenecientes al uso de residencial unifamiliar y plurifamiliar.

### Art. 20. Superficie y edificabilidad de la zona de residencial.

Para la zona de residencial se delimita una superficie máxima neta de suelo de 97.854,43 m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad máxima que se marca para esta zona es de 0,95396 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre la superficie neta global antes expresada.

La edificabilidad para las viviendas de protección pública es de 32.672,37 m<sup>2</sup>c edificables equivalentes al 35% del aprovechamiento objetivo del sector (como se explica en el apartado 1.B.4), con un suelo neto de 26.253,54 m<sup>2</sup>s, y un Índice de Edificabilidad media de 1,2445 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

**Art. 21. Condiciones de uso.**

1. El uso global determinado será el de residencial.
2. Los usos pormenorizados serán los que aparecen y se regulan en el artículo 11 de las presentes Normas.

**Art. 22. Condiciones de ordenación.**

1. El Plan de Sectorización regula esta zona admitiendo las tipologías posibles de Ciudad Jardín y de Edificación Abierta dentro de la residencial, y establece en la documentación gráfica y en la memoria del presente documento las condiciones de implantación de cada una de las tipologías en las manzanas y parcelas, permitiendo su coexistencia con garantías de funcionalidad y armonía compositiva en aras a ofrecer un producto inmobiliario atractivo en su faceta urbanística.

2. De forma general, el número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de B+2.

3. El Plan de Sectorización especifica las edificabilidades de cada manzana, de uso residencial, estableciendo las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas en la documentación gráfica (Plano núm. 10) y en el apartado de «Normas Básicas de Tipologías Residenciales» de las presentes Normas Urbanísticas.

1.4.3. Condiciones para el desarrollo del sistema de comunicaciones e infraestructuras urbanas.

**Art. 23. Definición.**

Se refiere este apartado a la zona cuyo uso predominante es el definido en el artículo 12 de las presentes Normas Urbanísticas.

**Art. 24. Desarrollo del Sistema de Viales de Conexión.**

1. El Plan de Sectorización respeta las características y parámetros básicos de trazado y sección de los Viales de Sistemas Generales.

2. El Plan de Sectorización completa y pormenoriza, en su caso, el sistema viario con los elementos necesarios para garantizar el acceso a las distintas zonas en condiciones adecuadas, en coherencia con el Sistema de Viales.

**Art. 25. Condiciones de Uso.**

El uso global determinado será el de Viario e Infraestructuras Urbanas Básicas, siendo las condiciones de uso las establecidas en el apartado «Ordenanza Infraestructura Urbana», de las presentes Normas Urbanísticas. En cuanto al uso de Viario se regula por la condiciones establecidas en el art. 283 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

**1.5. Normas finales.**

**Art. 30. Vigencia.**

El presente Plan de Sectorización Pormenorizado entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de las presentes normas, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

**Art. 31. Efectos.**

El presente Plan de Sectorización Pormenorizado es público, ejecutivo y obligatorio.

**Art. 32. Cálculo de Aprovechamiento Medio.**

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio del ámbito de actuación SUNP R-2 se considera que el área de reparto y de

equidistribución es única y coincidente con el ámbito del Plan de Sectorización Pormenorizado.

La superficie total del ámbito es de 233.374 m<sup>2</sup>s, su Aprovechamiento Urbanístico es de 93.349,60 UU.AA., siendo el Aprovechamiento Tipo del área de reparto de 0,40 UU.AA./m<sup>2</sup>s, datos todos ellos establecidos en la ficha del PGOU correspondiente al sector SUNP R-2. (Por adecuación a la legislación vigente debemos entender Aprovechamiento Medio, donde dice Aprovechamiento Tipo).

**1.6. Normas generales de la edificación.**

**1.6.1. Condiciones técnicas de las obras.**

**Artículo 33. Licencias.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 169 de la LOUA.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

El derecho a edificar un terreno está condicionado a la obtención de la licencia siempre que el Proyecto presentado fuera conforme con la presente ordenación y a su aprovechamiento urbanístico y que hubiere ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de distribución de beneficios y cargas (Proyecto de Reparcelación).

**Artículo 34. Construcciones en parcelas.**

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas una vez recepcionada los viales por el Ayuntamiento.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

**1.6.2. Condiciones comunes de edificación.**

**Art. 35. Naturaleza y contenido.**

1. Las normas contenidas en este apartado regulan las condiciones más generales y comunes a todas las zonas y subzonas a realizar en el ámbito del Sector SUNP R-2. Su aplicación abarca a todo tipo de obras, tanto de nueva planta como en el futuro de reforma y demolición y tanto obras menores como mayores.

2. En el proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límites fijados en estas normas comunes y en las específicas en cada zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la transgresión de otro u otros, y así condicionarán la edificación, los que más estrictos resulten para cada caso particular.

3. Los términos y conceptos definidos en los distintos apartados tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

**Artículo 36. Ordenación y tipología edificatoria.**

La ordenación que se establece en este Plan de Sectorización va dirigida a la implantación de una zonificación con grandes parcelas cuyas características básicas son:

- Uso residencial exclusivo de las edificaciones.
- Carácter aislado de la edificación en la parcela.
- Complejidad tipológica de la zona con un abanico amplio de tipologías unifamiliares y plurifamiliares.
- Dominio de la superficie libre de parcela frente a la edificada.

**Art. 37. Clases de condiciones de la edificación.**

Las condiciones de la edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan y que vienen recogidos en el Título VIII del PGOU:

- a) Disposiciones generales y definiciones (Capítulo 1).
- b) Condiciones de volumen de los edificios (Capítulo 2).
- c) Condiciones de calidad e higiene de los edificios (Capítulo 3).
- d) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios (Capítulo 4).
- e) Condiciones de seguridad y accesibilidad de los edificios (Capítulo 5).
- f) Supresión de barreras arquitectónicas (Capítulo 6).
- g) Condiciones de estética (Capítulo 7).

Para cada calificación concreta se establece en estas normas unas condiciones particulares relativas a cada uno de estos extremos cuando proceda. Para lo que no aparezca regulado en dichas condiciones particulares se estará a lo contenido en el Título VIII correspondiente del PGOU.

### 1.7. Normas de urbanización.

#### 1.7.1. Disposiciones generales.

##### Art. 38. Aplicación.

Las normas contenidas en la presente Norma se aplicarán a todo el ámbito del sector denominado SUNP R-2 delimitado en la documentación gráfica del Plan de Sectorización.

La realización material de las determinaciones contenidas en el Plan de Sectorización referentes al acondicionamiento del sector se instrumentará a través de un único Proyecto de Urbanización General, que deberá cumplir las condiciones específicas que se desarrollan en el Plan General.

Se seguirán las pautas señaladas en las presentes normas del Plan de Sectorización en su apartado Normas de Urbanización.

#### 1.7.2. Proyectos de urbanización.

##### Art. 39. Definición.

El Proyecto de urbanización general es un proyecto de obras que tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el Plan de Sectorización SUNP R-2.

##### Art. 40. Contenido.

1. El Proyecto de Urbanización estará constituido por los documentos señalados en los artículos 98 y 99 de la LOUA, y 69 del Reglamento de Planeamiento con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán además los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público, las plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.
- b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese, de acuerdo con los plazos marcados por el Plan de Sectorización.
- c) Estudio de Seguridad y Salud.

2. Cada una de las clases de obras, constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

##### Art. 41. Documentación y tipos de obras.

1. El proyecto de urbanización comprenderá los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Plan de ejecución de las obras detallado que no podrán ser superiores en su conjunto al plan de etapas del Plan de Sectorización.
- d) Planos de proyecto y de detalle.
- e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- f) Cuadro de precios descompuestos (en la Memoria como Anexo).
- g) Presupuestos (mediciones, cuadro de precios núm. 1, cuadro de precios núm. 2, presupuesto y resumen de presupuestos).

2. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas, si procede.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Jardines, Parques y acondicionamientos de espacios libres, riego motorizado en zonas verdes y rotondas.
- j) Alumbrado público.
- k) Red de semáforos, señalizaciones y marcas, si procede.
- l) Soluciones alternativas de recogida domiciliar de basuras.
- m) Instalación de contenedores soterrados de basura.

3. El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad o territorio y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos.

4. El proyecto de urbanización, a los efectos del tratamiento de la vía pecuaria, deberá cumplir con los requisitos del tratamiento de acorde a los criterios de la Consejería de Medio Ambiente del cual se obtendrá informe favorable.

##### Art. 42. Fases.

El proyecto de urbanización podrá establecer la ejecución de las obras en más de una fase, siempre que:

1. La programación se ajuste al Plan de Etapas del Plan de Sectorización.
2. Cada una de las fases comprenda áreas funcionales viables.
3. Que resuelva los enlaces de los servicios urbanísticos con los generales del territorio.

##### Art. 43. Limitaciones urbanísticas de los contenidos.

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en el Plan de Sectorización sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo o subsuelo o las derivadas del cálculo de las Infraestructuras.

##### Art. 44. Tramitación.

La tramitación será la establecida en el art. 140 del RPU para los estudios de detalle, teniendo en cuenta que el período de información pública será de 20 días y que el acuerdo de

aprobación definitiva no tiene que ser remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo.

### 2.7.3. Deber de Conservación de la Urbanización.

Art. 45. Deber de Conservación de la Urbanización.

De acuerdo con el Convenio que se adjunta como Anejo III, se establece en el Presente Plan de Sectorización que corresponde a los propietarios de solares comprendidos en la Unidad de Ejecución la conservación de la urbanización ejecutada por el tiempo que determine el Excmo. Ayuntamiento, que se deberán agrupar legalmente en Entidad Urbanística de Conservación en la Asamblea donde se acuerde la liquidación de la Junta de Compensación.

### 1.8. Normas básicas de tipologías residenciales.

Art. 46. Definición y alcance.

a) Se denomina tipologías residenciales a los efectos de las presentes Normas a las distintas formas de agregación de las unidades de vivienda en conjuntos edificatorios más complejos, así como a las formas de agrupación de estos entre sí.

b) Las tipologías según se contemplan en las Ordenanzas de Zona podrán ser:

Determinada: Es aquella cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el Planeamiento a cada zona de Ordenanza.

Permitida: Es aquella cuya implantación puede permitirse con la determinada sin perder las características que le son propias en las condiciones establecidas por el presente Capítulo.

Art. 47. Clasificación.

1. Las tipologías residenciales se clasifican según el siguiente cuadro:

#### MORFOLOGÍA TIPOLOGÍA

EA: Edificación Abierta:	EA: Edificación aislada exenta.
CJ: Ciudad Jardín:	CJD: Ciudad Jardín Adosada.
	CJA: Ciudad Jardín Aislada.
	CJE: Ciudad Jardín Exenta.
	CJG: Ciudad Jardín Agrupada.

#### 2.8.1. Tipología residencial Edificación Abierta.

Art. 48. Normas de las tipologías de Edificación Abierta.

A) Ámbito y aplicación:

1. Su ámbito de aplicación es la zona señalada en los planos correspondiente de la documentación gráfica como «Edificación Abierta - EA».

2. Responde a la tipología de edificación aislada en bloque, desde el exento hasta ordenaciones conformando calles.

3. En las parcelas P2, P7 y P8 se establecen viviendas de Protección Pública.

B) Usos permitidos:

1. Uso global: Es el de vivienda.

2. Usos compatibles: Son usos compatibles los que se señalan a continuación, en sus grados y situaciones que se indican:

a) Residencial:

- Residencia Comunitaria
- Hospedaje

b) Industrial:

- Categoría 1, en situaciones A y B

c) Terciario:

- Comercio

- Oficinas

- Espectáculos y salas de reuniones: Solo permitido en planta baja o en edificio exclusivo.

d) Equipamiento, Espacios Libres e Infraestructuras Urbanas.

C) Condiciones de parcela.

1. A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de tres mil (3.000) metros cuadrados, y un frente mínimo de cuarenta (40) metros. Será únicamente a efectos de nuevas segregaciones o agregaciones realizadas a partir de la ordenación establecida en el Plan de Sectorización.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el frente mínimo de parcela.

3. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto deberá efectuar la asignación de superficie de parcela que corresponda a cada bloque en función de las respectivas edificabilidades que consuma.

D) Posición de la edificación en la parcela.

1. Posición de la edificación:

A) La posición de la edificación se define por la separación a linderos laterales y testero de la parcela, así como la separación entre planos de fachada de edificios situados en la misma parcela.

B) La línea frontal de la edificación coincidirá con la alineación exterior cuando expresamente se indique en la documentación gráfica del Plan. En los demás casos, la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior.

2. Separación a linderos:

A) La separación entre las líneas de edificación de la construcción y los linderos de la parcela será igual a la mitad de la altura de coronación de la edificación. Este valor podrá reducirse a un tercio de la altura ( $1/3 H$ ), con un mínimo de tres (3) metros, en los casos siguientes:

- Cuando la fachada correspondiente al lindero sea ciego.
- Cuando abran a ellas huecos de habitaciones no vivideras.
- Cuando no exista solape entre los edificios considerados según se indica en el punto siguiente.

B) Cuando la construcción proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.

C) La edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
- Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, debiendo de presentarse fotocopia legalizada de la misma entre la documentación necesaria para obtener licencia municipal de obras.

3. Separación entre edificios:

A) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí como es el caso de los bloques en «U», en «L», o de grecas escalonadas, deberán respetar una separación de fachada igual o superior a la altura de coronación del edificio más alto, o bien de la altura de coro-

nación del edificio más bajo si se encuentra situado al sur del otro, con un mínimo de seis (6) metros.

B) Podrá reducirse el valor de la separación hasta un tercio de la altura ( $1/3 H$ ) del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos
- Cuando existiendo huecos en una o ambas fachadas sean de habitaciones no vivideras.

C) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la altura ( $3/4 H$ ) del edificio más alto, con mínimo de cuatro (4) metros.

E) Condiciones estéticas. De existir colonias de camaleones en la zona, cuya presencia no ha podido ser ni descartada, ni confirmada (ver «Descripción de los terrenos» en la Memoria) será obligatoria la adecuación de los cerramientos de las parcelas y la distribución de los espacios libres según las normas que al respecto establezca este Ayuntamiento.

F) Aprovechamiento urbanístico:

A) La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en el presente Plan de Sectorización (Plano núm. 9 y tablas de «Ordenación» del apartado 1.B.4 de la Memoria). En el cómputo de la superficie edificable se incluyen únicamente las plantas sobre rasante.

B) Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya cota superior de solería de forjado de techo sobre la rasante de la calle sea superior a uno veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante, contabilizando como planta edificada a los efectos de número máximo de plantas permitido y edificabilidad máxima permitida.

C) El espacio libre de edificación en aplicación del coeficiente de edificabilidad máxima, deberá tener su rasante por debajo de la cota de solería de la planta baja en contacto con él.

D) El aprovechamiento del subsuelo se destina a garajes y trasteros y se considera de uso y propiedad privada.

G) Profundidad del edificio.

La edificación no podrá rebasar treinta (30) metros de fondo edificado.

H) Altura de la edificación:

A) La altura de la edificación expresada en número máximo de plantas se señala en la documentación gráfica del Plan de Sectorización (Plano núm. 10), incluyendo la planta baja. En general el número máximo de plantas es de tres (Baja + 2), pudiendo disponer sobre la última planta un ático retranqueado de su plano de fachada una distancia igual o superior a tres (3) metros de la fachada a calle y la mitad de la altura de cornisa de los demás linderos de la edificación, salvo zonas puntuales de edificación abierta muy consolidadas, fuera del conjunto Histórico Artístico y de las nuevas zonas de expansión de la ciudad.

B) La altura de piso estará comprendida entre los valores siguientes:

- Planta baja: Dos setenta (2,70) y cuatro cuarenta (4,40) metros.
- Planta de piso: Dos cincuenta (2,50) y tres cincuenta (3,50) metros.

C) La solería de planta baja podrá elevarse como máximo uno veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

D) Por encima de la altura máxima permitida se permitirá la construcción de salidas de escalera, depósitos, instalaciones, etc., el servicio del edificio y construcción de áticos retranqueados. Su plano de fachada a una distancia igual o superior a tres metros de la fachada a calle y la mitad de la altura de cornisa de los demás linderos de la edificación. Esta edificabilidad computará a los efectos del límite máximo fijado en las presentes Normas Urbanísticas.

1.8.2. Tipología Residencial Ciudad-Jardín.

Art. 49. Condiciones generales a todas las tipologías de Ciudad Jardín.

1. Ámbito y tipología.

A) Su ámbito de aplicación es la zona señalada en los planos correspondientes (núm. 09) de la documentación gráfica como «Edificación de Ciudad Jardín-CJ».

B) Se subdivide en cuatro grados «Ciudad Jardín Adosada-CJD», «Ciudad Jardín Aislada-CJA», «Ciudad Jardín Exenta-CJE» y «Ciudad Jardín Agrupada-CJG».

C) Su tipología responde a la edificación fundamentalmente unifamiliar dispuesta en forma exenta, aislada, adosada y agrupada, sin perjuicio de que se pueda autorizar la vivienda plurifamiliar de forma controlada.

2. Usos permitidos.

a) Uso global: Es el de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las zonas de Ciudad Jardín Adosada-CJD, Ciudad Jardín Aislada-CJA, Ciudad Jardín Exenta-CJE y Ciudad Jardín Agrupada-CJG. Excepcionalmente, para las zonas de Ciudad Jardín Adosada-CJD y Ciudad Jardín Aislada-CJA, se podrá permitir vivienda plurifamiliar (tres o más viviendas).

b) Usos compatibles: Son usos compatibles los que se señalan a continuación, en sus grados y situaciones que se indican:

1. Industrial: Categoría 1, en situaciones A.

2. Terciario:

- Comercio solo en situación de planta baja.
- Oficinas.

3. Equipamiento, Espacios Libres e Infraestructuras Urbanas.

3. Condiciones de parcela.

a) Se considera parcela mínima a los efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas las que no cumplan las siguientes dimensiones mínimas:

1. Ciudad Jardín Adosada-CJD: Longitud de lindero frontal: Seis (6) metros. Superficie: Ciento veinticinco (125) metros cuadrados.

2. Ciudad Jardín Aislada-CJA: Longitud de lindero frontal: Diez (10) metros. Superficie: Doscientos (200) metros cuadrados.

3. Ciudad Jardín Exenta-CJE: Longitud de lindero frontal: Doce (12) metros. Superficie: Quinientos (500) metros cuadrados.

4. Ciudad Jardín Agrupada-CJG: Las condiciones para la edificación conjunta o agrupada son las siguientes:

- Se admite la edificación conjunta o agrupada en las condiciones que establece el artículo 303 del Plan General de ordenación urbana de Rota, de modo que los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de viviendas del conjunto no superen los de la suma de las parcelas que se agregan.

b) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro mayor o igual a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

4. Posición de la edificación en la parcela.

1. La línea frontal de la edificación coincidirá con la alineación exterior cuando así se indique expresamente en la do-

cumentación gráfica del Plan. En los demás casos la edificación deberá retranquearse de la alineación exterior una distancia no menor de dos (2) metros.

2. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero, será igualo superior a la mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. Esta limitación no afecta a las ampliaciones en planta primera de viviendas unifamiliares existentes de solo planta baja, en que la separación podrá reducirse a dos (2) metros.

3. En zona de Ciudad Jardín Adosada-CJAD la edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones en hilera de proyecto unitario.

b) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.

c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

4. En zona de Ciudad Jardín Aislada-CJA la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

b) Cuando alguna de las dos construcciones colindantes se ya medianera.

c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

5. En zona de Ciudad Jardín Exenta-CJE la edificación se dispondrá necesariamente separada de los linderos laterales.

#### 5. Condiciones Estéticas.

De existir colonias de camaleones en la zona, cuya presencia no ha podido ser ni descartada, ni confirmada (ver «Descripción de los terrenos» en la Memoria) será obligatoria la adecuación de los cerramientos de las parcelas, y la distribución de los espacios libres según las normas que al respecto establezca este Ayuntamiento.

#### 6. Aprovechamiento urbanístico:

1. Ocupación de la parcela: El coeficiente de Ocupación asignado a la zona de «Ciudad Jardín Adosada CJAD» es del setenta por ciento (70%), a la zona «Ciudad Jardín Aislada CJ A» del sesenta por ciento (60%) y a la zona «Ciudad Jardín Exenta» del cuarenta por ciento (40%) . Esta limitación de ocupación afecta a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

2. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es el siguiente:

Ciudad Jardín Adosada-CJD: Uno con cuarenta metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (1,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s).

Ciudad Jardín Exenta-CJE: Cero sesenta metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s).

Ciudad Jardín Aislada-CJA: Uno con veinte metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (1,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s).

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados en plantas sobre rasante, con independencia de su destino.

El aprovechamiento del subsuelo se destina a garajes y trasteros y se considera de uso y propiedad privada

#### 7. Altura de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante se establece para cada una de las zonas, considerándose como planta los semisótanos cuya solería de forjado

de techo tenga su cara superior a una altura igualo superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela. El número máximo de plantas se fija en dos (baja + 1), pudiéndose disponer una tercera planta en forma de ático retranqueando su plano de fachada una distancia igualo superior a tres metros (3 m) de la fachada a calle, y la mitad de la altura de cornisa de los demás linderos de la edificación.

b) La altura de piso estará comprendida entre los valores siguientes:

- Planta baja: Dos setenta y cuatro cuarenta metros (2,70-4,40).

- Planta alta y de ático: Dos noventa y tres cincuenta metros (2,90 - 3,50).

#### 8. Acceso rodado a viviendas.

En el caso de que existan viviendas de ésta tipología dando frente a sistemas generales viario (SGC VN2), éstas no podrán acceder desde el mismo individualizadamente.

#### 1.9. Ordenanza equipamientos.

##### Art. 50. Ordenanzas.

Se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Rota, en los artículos 274 a 277 ambos incluidos.

Esta área integra las parcelas de equipamientos diversos destinados por el plan para satisfacer las demandas culturales, deportivas, administrativas o de índole similar del sector.

#### 1.10. Ordenanza infraestructuras urbana.

##### Art. 51. Ordenanza de infraestructuras urbanas.

1. Se respetará las pautas marcadas en la memoria del Plan Sectorización en su apartado Normas de Urbanización.

2. Condiciones estéticas: Para las edificaciones consideradas en este apartado se cuidarán las condiciones estéticas de los mismos, cuidándose su composición y características de sus acabados empleándose materiales de edificación armónicos con los de las edificaciones de su entorno, y con los de la urbanización y ajardinamiento. No se permite el empleo de elementos prefabricados vistos.

3. Ninguno de los elementos de las infraestructuras urbanas, podrán disponerse constituyendo ningún obstáculo en la vía pública, por lo que deberán estar situados en parcelas propias situadas detrás de la línea que separa la vía pública de las parcelas privadas, o enterradas bajo la rasante de la vía pública.

#### 1.11. Ordenanza espacios libres.

##### Art. 52. Ordenanzas espacios libres.

Se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Rota, en los artículos 278 a 281 ambos incluidos.

#### 1.12. Ordenanza aparcamientos en el interior de las parcelas.

##### Art. 53. Ordenanza de aparcamientos.

1. En la tipología Ciudad Jardín, las viviendas que tengan fachada a sistema general no podrán tener acceso rodado desde el mismo.

2. Se establece en la presente ordenanza el disponer una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas privativas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, y en todo caso uno por cada vivienda o apartamento, según establece el artículo 243 del Plan General de Ordenación Urbana de Rota.

3. La dotación de aparcamientos de las parcelas de uso no residencial se regirán según establezca para cada uso las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Rota.

Cádiz, 24 de enero de 2008.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

*CORRECCIÓN de errata a la Resolución de 21 de enero de 2008, de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, por la que se hace público el expediente para la promoción de viviendas de protección oficial en régimen autonómico de promotores públicos de alquiler cuyo importe ha sido modificado, al amparo de los Decretos que se citan (BOJA núm. 25, de 5.2.2008).*

Advertida errata en la disposición de referencia, por omisión del Anexo, a continuación se transcribe la oportuna rectificación:

En la página 214, columna de la izquierda, a continuación de la línea 19, debe insertarse lo siguiente:

« A N E X O

Número de expediente: CA-00/48-REA/VPO 1 1-PO-G-00-0095.  
Beneficiario: Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Roque (Emroque, S.A.).  
Localidad y núm. Vvdas.: San Roque (Cádiz), 120 vvdas. Parcelas A-1, A-2, A-3 y A-4 Villa Victoria.  
Total importe subvención modificada: 3.185.925,11.

BOJA y fecha de publicación de subvención: Núm. 44, de 6 de marzo de 2003.»

Sevilla, 6 de febrero de 2008

## CONSEJERÍA DE EMPLEO

*RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2008, de la Dirección Provincial de Córdoba del Servicio Andaluz de Empleo, referente a la publicación de ayudas concedidas.*

De conformidad con lo establecido en el art. 109 de la Ley 5/83, de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma Andaluza en relación con el art. 18 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, esta Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo ha resuelto dar publicidad a las ayudas concedidas con cargo al programa de fomento de empleo (programa 32B de presupuesto de gastos de la Consejería de Empleo) y al amparo de la Orden 21 de julio de 2005.