

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 10 de diciembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación de la normas urbanísticas del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Cádiz (CPOTU) de 13 de julio de 2004, referente al Plan Parcial Llano del Soldado de Villamartín; una vez admitido por acuerdo de la CPOTU de 16 de noviembre de 2004 el Documento de Cumplimiento presentado por el Ayuntamiento de Villamartín.

Expte.: TIP/2011/205375.

Mediante Acuerdo de 13 de julio de 2004, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió Aprobar Definitivamente de forma condicionada, el Plan Parcial Llano del Soldado de Villamartín.

Tras la presentación por parte del Ayuntamiento de Villamartín, de documento de cumplimiento, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz lo admitió mediante acuerdo de 16 de noviembre de 2004.

Conforme a lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; artículos 3, 7, 8, 14, 20 y 22, así como la Disposición Transitoria Única del Decreto 2/2004 de 7 de enero; se ha procedido a la inscripción y depósito del Plan Parcial Llanos del Soldado de Villamartín, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados; con el Número 8155. Igualmente, con fecha 17 de julio de 2019 se ha inscrito en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Villamartín con el número de registro 02/19.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio; y el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

DISPONGO

Único. Publicar las normas urbanísticas correspondiente a los Acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 13 de julio de 2004 y 16 de noviembre de 2004, referente al Plan Parcial Llano del Soldado de Villamartín, como anexo de la presente resolución.

Cádiz, 10 de diciembre de 2019.- La Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

A N E X O

«6.0. Ordenanzas reguladoras.

6.1. Generalidades.

6.1.1. Objeto: las presentes ordenanzas tienen por objeto el establecimiento del régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del Sector del Suelo Urbanizable Llano del Soldado¹, conforme a las especificaciones contenidas en el artículo 61 del

Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en desarrollo de las determinaciones de las NN.SS. de Villamartín.

6.1.2. **Ámbito:** Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial del Sector Llano del Soldado, delimitado por Convenio Urbanístico en las NN.SS.

6.1.3. **Naturaleza:** El Presente Plan Parcial posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

6.1.4. **vigencia:** El Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

6.1.5. **Efectos:** El presente Plan Parcial, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, será público ejecutivo y obligatorio.

6.1.6. **Obligatoriedad:** El presente Plan Parcial obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

6.1.7. **Documentación del Plan Parcial:** El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

Memoria de Información y Ordenación.

Planos de Información.

Planos de Ordenación.

Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, siendo todos vinculantes, en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos establecidos.

6.1.8. **Interpretación:** Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base en los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (art. 3.1 del Código Civil).

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indique los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y se se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por contenido de la Memoria.

No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá ala interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

La interpretación del Plan Parcial corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Villamartín, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Villamartín, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan Parcial, en la forma prevista en las NN.SS.

6.2. **Normas generales de edificación.**

Nos remitimos a las NN.SS. municipales de Villamartín que serán de plena vigencia en este Plan Parcial.

6.3. Usos.

Nos remitimos a las NN.SS. municipales de Villamartín que serán de plena vigencia en este Plan Parcial.

6.4. Instrumentos de Planeamiento.**6.4.1. Estudio de detalle.****Artículo 1.**

Para desarrollar el Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo podrán redactarse, cuando se estimase, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Parcial.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por el Plan Parcial en Términos globales.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior del dominio privado, sin perjuicio, en su caso, de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso, estas superficies serán inferiores a una Manzana. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento o en cuenta a edificabilidad, densidad de población y usos permitidos y prohibidos, salvo que el ámbito sea una Unidad de Ejecución completa, en cuyo caso podrá traspasarse edificabilidad y densidades de una Manzana a otra.

Artículo 2.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en estas Normas y las fichas que la acompañan, si bien el número de viviendas que se señala en las fichas correspondientes tiene mero carácter orientativo.

6.4.2. Parcelaciones.**A) Parcelación:****Artículo 1.**

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Artículo 2.

La parcela mínima será la establecida en cada caso en las normas particulares del presente Plan Parcial.

Artículo 3.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

B) Segregación y agregación de parcelas:**Artículo 1:**

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

C) Proyectos de Parcelación:**Artículo 1.**

Los proyectos de parcelación contendrán la documentación requerida en las NN.SS.MM.

6.4.3. Proyecto de urbanización.**Artículo 1. Desarrollo.**

El presente Plan parcial se desarrollará mediante la formulación de tres Proyectos de Urbanización, correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución.

Artículo 2. Documentación.

El Proyecto de Urbanización incorporará la documentación exigida en las NNSSMM de Villamartín.

Artículo 3. Prescripciones técnicas.

En todo caso el Proyecto de Urbanización respetará las prescripciones técnicas establecidas en las NN.SS. de Villamartín y las determinaciones establecidas en la Memoria y los Planos de este Plan Parcial.

Artículo 4. Gastos de Urbanización.

A los efectos de determinar los costes de urbanización y su repercusión proporcional a los distintos propietarios del Plan Parcial en el desarrollo del sistema de actuación previsto, los gastos de urbanización, siempre referidos a los sistemas locales, incluirán los siguientes conceptos:

1. Obras de vialidad, comprendiendo las de movimientos de tierras, explanación, compactación, afirmado y pavimentación de las calzadas, Acerados, encintados y construcción de las canalizaciones en el subsuelo para los distintos servicios.

2. Obras de instalación y funcionamiento del suministro de agua potable y su distribución domiciliaria, instalación de hidrantes contra incendios y de riego, así como las de saneamiento, pluviales y aguas negras, que incluyen la construcción de los colectores generales, en la porción que le corresponda al sector.

3. Obras de suministro, conducción y distribución de energía eléctrica, así como la instalación completa de alumbrado público y de los servicios de telefonía y telecomunicaciones que se prevean.

4. Obras de urbanización, plantación y jardinería de los espacios libres y vías públicas, incluyendo su amueblamiento urbano.

5. Redacción técnica del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación detallada, el Proyecto de Urbanización y el presente Plan Parcial.

6. Gestión del sistema de actuación previsto, incluidos los gastos financieros.

7. Indemnizaciones que procedan legalmente a favor de titulares de derechos afectados por la ejecución del planeamiento y que sean incompatibles con éste.

8. Primera implantación de los servicios de recogida domiciliaria de residuos sólidos urbanos y el transporte público.

6.4.4. Sistema de compensación.

El presente Plan Parcial, según establece el Convenio Urbanístico ratificado en Pleno Municipal se desarrollará por el sistema de Compensación. Le será de aplicación lo dispuesto tanto en las NN.SS. de Villamartín como en la Legislación del Suelo y su Reglamento.

6.5. Ordenanzas particulares.

De forma general y subsidiaria rigen las anteriormente transcritas en este documento Sección 3.ª Condiciones particulares Zona de Extensión.

Pasamos a reseñar ahora las condiciones particulares de las mismas, que prevalecen sobre las anteriores.

Este cuadro contiene los datos de edificabilidad, ocupación y alturas de las distintas manzanas.

Manzana	Tipología	Superficie Manzana	Superficie Edificable	Edificabilidad	Núm. de Viviendas	Ocupación	Núm. de plantas
M1A	Unifamiliar	4.233,40	3.234,30	0,7640	26	75%	II
M2A	Unifamiliar	3.605,30	2.754,40	0,7640	22	75%	II
M3A	Unifamiliar	811,45	619,80	0,7640	5	75%	II
Total UE-A		8.650,15	6.608,50	0,7640	53		

Manzana	Tipología	Superficie Manzana	Superficie Edificable	Edificabilidad	Núm. de Viviendas	Ocupación	Núm. de plantas
M1B	Unifamiliar	5.594,10	4.690,00	0,8384	37	75%	II
M2B	Unifamiliar	1.629,60	1.626,60	0,9982	14	75%	II
M3B	Unifamiliar	2.015,30	1.535,00	0,7617	12	75%	II
M4B	Unifamiliar	991,70	872,40	0,8797	7	75%	II
Total UE-B		10.230,70	8.724,00	0,8527	70		
M1C	Unifamiliar	1.771,80	1.576,55	0,8898	13	75%	II
M2C	Unifamiliar	1.541,10	1.371,25	0,8898	11	75%	II
M3C	Unifamiliar	746,00	634,10	0,8500	5	75%	II
M4C	Plurifamiliar	2.618,00	4.377,25	1,6720	33	75%	III+A
M5C	Plurifamiliar	8.051,40	12.455,85	1,5470	101	75%	III+A
Total UE-C		14.728,30	20.415,00	1,3861	163		
M1D	Plurifamiliar	3.577,80	4.784,36	1,3372	38	75%	III+A
M2D	Unifamiliar	4.379,40	2.145,14	0,4898	17	75%	II
Total UE-D		7.957,20	6.929,50	0,8708	55		
Total:		41.566,35	42.677,00	1,0267	341		

Condiciones de parcelación.

Agregaciones y Segregaciones de Parcela.

Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán, en todo caso, tener una superficie mínima de 80 m², un lindero frontal igual o superior a 5 m y un fondo mínimo de 6 m.

La superficie máxima de agregación será de 500 m² y no se podrán agregar más de 5 parcelas.

En proyectos unitarios la parcela podrá coincidir con la totalidad de la manzana.

Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

1. Las edificaciones se alinearán a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en el plano 16 de "Tipología de Edificación", y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes.

a) En este Plano se determinan unos retranqueos obligatorios de 3 metros en algunas manzanas de las Unidades de Ejecución UE-A, UE-B, UE-C y UE-D.

b) Las edificaciones estarán todas adosadas, no pudiendo dejar medianeras vistas.

2. Fondos edificables.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela salvo en la manzana M2D.

Condiciones de Ocupación Máxima.

1. Ocupación sobre rasante.

La edificación deberá dejar libre el 25% de la superficie de parcela.

2. Ocupación bajo rasante.

Se permiten construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

Condiciones de Forma y Volumen.

1. Altura máxima y número máximo de plantas.

a) La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 4.3.25 de las Presentes Normas para los edificios alineados a vial.

b) La altura máxima será de 7,80 m para las edificaciones de dos plantas y 10,80 m para las de 3 plantas.

El número máximo de plantas será el que se establece en el plano núm. 16 de "Ordenación y Tipología de Edificación".

2. Áticos.

a) Por encima de la altura señalada en el apartado anterior para las edificaciones de tres plantas de altura máxima se autoriza un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a la calle, como mínimo 3 m.

b) En general por encima de esta altura, sólo se permitirán los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, cuya superficie no excederá un 15% de la construida en la planta inmediatamente anterior. Su altura no podrá sobrepasar 3,50 m de altura de la cornisa.

c) No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

3. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. En el caso de la existencia de viviendas interiores la dimensiones mínimas del espacio libre al que den frente, serán las reguladas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas para los patios vivideros.

4. Cuerpos y Elementos Salientes.

El Vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a 1/20 del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso de 50 cm.

5. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso deberán cumplir las siguientes condiciones.

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.
- Se permite cualquier material de cubrición, a excepción de los acabados con piezas de fibrocemento o similar.

- La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto de la cara superior del forjado de coronación de la fachada será 3,50 m.

- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

b) Las pluviales de las cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será la expresada en el anterior cuadro.

Condiciones Estéticas

Las nuevas edificaciones habrán de ser sensibles al ambiente urbano en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de fachadas y materiales a utilizar. Ello deberá venir justificado expresamente en la memoria de los correspondientes proyectos.

Condiciones particulares de Uso.

1. El uso dominante de la zona será el residencial con sus categorías de vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación de suelo Urbano", se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.

- Hospedaje.
- Comercio en cualquiera de sus categorías.
- Garaje sólo en edificios con otros usos.
- Industria y almacenamiento con una superficie máxima de 200 m².
- Oficinas en las plantas bajas de los edificios.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras urbanas básicas.

7.0. Plan de Etapas.

El Sector Plan Parcial "Llano del Soldado 1", se divide como anteriormente se expone, en cuatro Unidades de Ejecución. Cada Unidad de Ejecución se tramita en una sola etapa. La programación de estas Unidades es la siguiente:

FICHAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS		
NOMBRE: Llano del Soldado 1 - UE-A		CÓDIGO: UE-A
Sistema actuación:	Compensación Proyecto	Programación
Instrumento de Ejecución:	Urbanización	Cuatrenio 2
Iniciativa:	Privada	Año 5
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN		
PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS		MESES 12 meses
1. Proyecto de Compensación		
2. Proyecto de Urbanización		
3. Comienzo Ejecución Obras de Urbanización		
4. Solicitud Licencias de Edificación		
5. Edificación		
OBSERVACIONES:		
1. Se cuenta desde el final de la anualidad asignada. El resto de los plazos los señalará la figura de Planeamiento		

FICHAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS		
NOMBRE: Llano del Soldado 1 - UE-B		CÓDIGO: UE-B
Sistema actuación:	Compensación Proyecto	Programación
Instrumento de Ejecución:	Urbanización	Cuatrenio 1
Iniciativa:	Privada	Año 1
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN		
PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS		MESES 12 Meses
1. Proyecto de Compensación		
2. Proyecto de Urbanización		
3. Comienzo Ejecución Obras de Urbanización		
4. Solicitud Licencias de Edificación		
5. Edificación		
OBSERVACIONES:		
1. Se cuenta desde el final de la anualidad asignada. El resto de los plazos los señalará la figura de Planeamiento		

FICHAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS		
NOMBRE: Llano del Soldado 1 - UE-C		CÓDIGO: UE-C
Sistema actuación:	Compensación Proyecto	Programación
Instrumento de Ejecución:	Urbanización	Cuatrenio 2
Iniciativa:	Privada	Año 5

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN	
PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS 1. Proyecto de Compensación 2. Proyecto de Urbanización 3. Comienzo Ejecución Obras de Urbanización 4. Solicitud Licencias de Edificación 5. Edificación	MESES 12 Meses
OBSERVACIONES: 1. Se cuenta desde el final de la anualidad asignada. El resto de los plazos los señalará la figura de Planeamiento	

FICHAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS			
NOMBRE: Llano del Soldado 1 - UE-D		CÓDIGO: UE-D	
Sistema actuación:	Compensación	Programación	
Instrumento de Ejecución:	Proyecto Urbanización	Cuatrenio	1
Iniciativa:	Privada	Año	1
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN			
PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS 1. Proyecto de Compensación 2. Proyecto de Urbanización 3. Comienzo Ejecución Obras de Urbanización 4. Solicitud Licencias de Edificación 5. Edificación	MESES 12 Meses		
OBSERVACIONES: 1. Se cuenta desde el final de la anualidad asignada. El resto de los plazos los señalará la figura de Planeamiento			

Como ya mencionamos, y se comprueba en documentación anexa, existe compromiso por parte del Ilmo. Ayuntamiento de realizar las obras correspondientes a los Sistemas Generales viarios, así como el Camino de Bornos y desmante (ya realizado) de líneas de media tensión.»