

c) Establecer las bases de coordinación entre las distintas Administraciones responsables de la ejecución de actuaciones concretas.

d) Definir las actuaciones específicas de forma coordinada con los planes y proyectos con incidencia en el territorio del Plan Especial promovidos por las Administraciones Públicas.

e) Servir de base normativa para la ejecución y gestión de las actuaciones programadas.

Artículo 4. Contenido del Plan Especial.

1. El Plan Especial que se formula deberá contener, además de las determinaciones propias de este tipo de instrumento, conforme a la legislación aplicable, aquellas determinaciones de planificación y ejecución precisas para su realización efectiva. Por otra parte, deberá valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

2. Para la consecución de los objetivos generales, el Plan Especial deberá desarrollar las siguientes determinaciones:

a) Definición de la ordenación de su ámbito territorial, de forma que posibilite la consecución de los fines señalados en el apartado anterior y la compatibilización de estos fines con el disfrute de dicho espacio por la población.

El conjunto de la ordenación deberá tener un carácter unitario, de tal forma que sus diferentes partes estén relacionadas entre sí mediante una idea de ordenación estructurada.

b) Establecimiento de las medidas necesarias, tanto normativas como instrumentales, para la recuperación y protección del patrimonio natural, cultural e histórico ligado a la cuenca del río Palmones, así como para su restauración paisajística.

c) Con la finalidad de lograr la coordinación de las diferentes Administraciones Públicas responsables de la ejecución de las actuaciones concretas que se definan, el Plan Especial deberá especificar la necesaria coordinación interadministrativa que se habrá de producir para la puesta en valor y ejecución de lo establecido en el Plan Especial.

d) Estudio de la propiedad del suelo afectado por actuaciones concretas, señalando los terrenos sobre los que se habrá de aplicar lo establecido en el Capítulo III del Título IV, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación a la ejecución de las dotaciones públicas que se prevean.

Artículo 5. Elaboración del plan.

La elaboración técnica del Plan corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 6. Tramitación e impulso del expediente.

De conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la tramitación del proyecto que se formula se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Corresponderá a la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la aprobación inicial.

b) Tras la aprobación inicial, el expediente será sometido a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en uno de los diarios de mayor difusión del Campo de Gibraltar y de la provincia de Cádiz, y en el tablón de anuncios de los Ayunta-

mientos de Los Barrios y de Algeciras, con audiencia de estos municipios. Asimismo, se requerirán los informes, dictámenes y otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de interés público afectados, previstos legalmente como preceptivos, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1.2.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Por tratarse de un plan especial de ámbito supramunicipal e incidir en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará también, de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial, para que emitan los pronunciamientos oportunos.

En este sentido, y en aras de alcanzar una coordinación efectiva, se tiene prevista la suscripción de un Protocolo de actuación, entre las Administraciones de carácter estatal, autonómico, supramunicipal y local con competencia en el ámbito territorial, y que tiene como objetivos principales el impulso y la coordinación de las actuaciones que se desarrollen en el ámbito del Plan Especial.

c) Si, como resultado de la tramitación descrita, se produjeran modificaciones respecto al documento aprobado inicialmente, la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio resolverá sobre la aprobación provisional del Plan.

d) La aprobación definitiva corresponde a la persona titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

e) Tras la aprobación definitiva, el Plan se inscribirá en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Disposición final primera. Habilitación para su desarrollo.

Se faculta al Secretario General de Ordenación del Territorio para adoptar cuantas medidas sean precisas para el desarrollo y ejecución de la presente Orden.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 13 de diciembre de 2007

CONCEPCIÓN GUTIÉRREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

RESOLUCIÓN de 12 de diciembre de 2007, por la que se dispone la publicación de la de 9 de octubre de 2007, por la que se aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Juan de Aznalfarache (Sevilla) relativa al Sector 1-B.

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se acuerda la publicación de la Resolución correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos del Anexo 1.

Sevilla, 12 de diciembre de 2007

CONCEPCIÓN GUTIÉRREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

ANEXO 1. RESOLUCIÓN

RESOLUCIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2007, DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, POR LA QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA) RELATIVA AL SECTOR 1-B.

El Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache (Sevilla) ha formulado la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Juan de Aznalfarache (Sevilla) relativa al sector 1-B, derivada de la ubicación en este Sector de parte del trazado de la infraestructura de la plataforma reservada para el transporte metropolitano. La Modificación afecta a la ordenación estructural del planeamiento urbanístico general por los cambios propuestos en la Clasificación del suelo y los Sistemas Generales y, asimismo, las propuestas de alteraciones de las dotaciones suponen una distinta zonificación o uso urbanístico de parques o espacios libres, dotaciones o equipamientos.

Este expediente se tramita como Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Juan de Aznalfarache, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La citada Modificación tuvo aprobación inicial mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 15 de junio de 2005 y provisionalmente mediante sendos acuerdos de 18 de enero y 15 de noviembre de 2006.

El artículo 4.3.g) del Decreto 220/2006, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31 y 36.2.c.2.^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuye al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la competencia para aprobar las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que, siendo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, todo ello previo informe del titular de la Dirección General de Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

La Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, determina en su artículo 17.10.e) la consulta preceptiva a este órgano en este tipo de modificaciones del planeamiento urbanístico.

En desarrollo de los anteriores preceptos la Directora General de Urbanismo ha emitido informe favorable sobre la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Juan de Aznalfarache, con fecha de 20 de julio de 2007. El Consejo Consultivo de Andalucía emitió dictamen favorable el 19 de septiembre de 2007.

Vistos los referidos informes, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el art. 4.3.g) del Decreto 220/2006,

R E S U E L V O

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Juan de Aznalfarache (Sevilla) relativa al sector 1-B, según el documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de dicho municipio con fecha 15 de noviembre de 2006.

Segundo. Este Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayun-

tamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, respectivamente.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La Consejería de Obras Públicas y Transportes. Fdo.: Concepción Gutiérrez del Castillo.

ANEXO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1. Generalidades

Art. 1. Justificación.

Las presentes ordenanzas se redactan para dar cumplimiento al art. 19 de la LOUA y a los arts. 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento y a las exigencias de las Normas Subsidiarias de San Juan de Aznalfarache y su Modificación Puntual sobre el ámbito del Sector 1-B.

Art. 2. Finalidad.

Las Ordenanzas que se redactan tienen como finalidad complementar la documentación gráfica en orden a garantizar que el proceso final edificatorio se realice de conformidad y coherencia con la ordenación propuesta.

Art. 3. Ámbito físico, jurídico y temporal de aplicación.

1. Ámbito territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas alcanza el total de la superficie del sector 1-B delimitada en los planos de Ordenación.

2. Vigencia revisión y modificación.

La vigencia del Plan es indefinida una vez se produzca su aprobación definitiva, sin perjuicio de que una posible revisión o Modificación de las NN.SS. contenga determinaciones que afecten a los suelos contenidos dentro de la delimitación del documento.

CAPÍTULO 2. Contenido. Documentación y criterios

Art. 4. Documentación y criterios de interpretación.

1. Esta Modificación está integrada por lo siguientes documentos:

Documento I. Memoria

Documento II. Ordenanzas.

Documento III. Planos de Información y de Ordenación.

2. Los distintos documentos integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de los objetivos generales del mismo mencionados en el Preámbulo de las presentes Ordenanzas.

3. Para la interpretación de los documentos se seguirán los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

b) Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual, tanto física y de las infraestructuras existentes, como de las determinaciones del planeamiento superior, reflejando los datos que fundamentan las propuestas del Plan.

c) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.

d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Sector y prevalecen sobre los restantes documentos.

4. Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, prevalecerán las determinaciones recogidas en los dibujos de mayor escala sobre los de escala inferior y entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá esta última.

CAPÍTULO 3. Otros instrumentos de ordenación

Art. 5. Planeamiento de desarrollo.

Se prevén los siguientes posibles instrumentos de ordenación: Estudio de Detalle, Revisión o Modificación del P.P., Planes Especiales, Catálogos y Ordenanzas especiales.

1. Los E.D. serán preceptivos cuando un expediente de agregación o segregación de las parcelas del Plan Parcial conlleve la necesidad de ajustar alineaciones, rasantes y volúmenes.

Así mismo, previo a cualquier parcelación o división de cada una de las zonas edificables, será necesario Estudio de Detalle o P. Básico de la totalidad de la parcela.

Los E.D. contendrán lo previsto en la legislación urbanística.

2. Las Revisiones y Modificaciones del Plan Parcial se redactarán a instancias de los particulares y/o de la Administración que, en cualquier caso, decidirá sobre su conveniencia.

3. Los Planes Especiales, Catálogos y Ordenanzas Especiales que puedan redactarse y afecten a todo o en parte al Plan Parcial se regularán según lo previsto en la legislación urbanística actual.

Art. 6. Instrumentos de gestión.

1. El sistema de actuación previsto es Compensación.

2. Esta Modificación establece una única unidad de ejecución coincidente con el sector.

3. Delimitada la Unidad de Ejecución y el Sistema de Actuación, se procederá según el cuerpo normativo urbanístico vigente, mediante Proyecto de Reparcelación, y Junta de Compensación para el caso de más de un propietario.

Art. 7. Instrumentos de ejecución.

1. La ejecución del Plan Parcial se realizará mediante los instrumentos previstos en las vigentes NN.SS., y como mínimo con un Proyecto de Urbanización de la red viaria del Sector 1-B.

2. Se redactarán y tramitarán los proyectos de obras de edificaciones e instalaciones, definitivas y provisionales, movimientos de tierra, ajardinamiento, previstos que fueren menester en cumplimiento de las determinaciones de las NN.SS. vigentes.

CAPÍTULO 4. Régimen Urbanístico del Suelo

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por las vigentes NN.SS., y concretamente los siguientes:

Art. 8. Sistemas generales.

1. El Sector 1-B tiene asignado en las NN.SS. de San Juan una reserva aérea de 1.133 m² para viario de sistema general para futuro enlace metropolitano y otra reserva de 5.217 m²s que conecta dicho enlace metropolitano con el Instituto del Sector 2 y con el vial de servicio de la autovía atravesando el sector 1-B al Este del mismo.

3. El Sector 1-B tiene asignado en las NN.SS. de San Juan una reserva mínima de 23.273 de sistema general para parque urbano.

Art. 9. Calificación.

El presente Plan Parcial está destinado a usos terciarios. Según su destino, los terrenos ordenados se subdividen en las siguientes zonas:

(T). Terciario.

(SSGG). Sistemas Generales.

(SSGG).ZV. Parque Urbano Sistema General.

(SSGG).V. Reserva de Viario Sistema General.

(E). Equipamientos y Servicios.

(E). A.L. Áreas Libres Locales.

(E). SIPS. Servicios de Interés Público y Social.

V.L. Viario Local.

Art. 10. Condiciones específicas de contenido del Sector-1-B.

1. Son las publicadas en la Modificación Puntual de las NN.SS. sobre este ámbito y en el Plan Parcial, como determinaciones del área Sector 1-B.

2. Condiciones de desarrollo del área Sector 1-B establecidas por el presente documento:

Denominación: Sector 1-B.

Superficie: 6,58 Ha.

Iniciativa del planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Objetivos: Se ha planteado el desarrollo urbanístico del poco Suelo Urbanizable donde es posible el uso Terciario dentro del cual se encuentra el Plan Parcial que nos ocupa, con un objetivo fundamental: El reequipamiento terciario de los déficit existentes.

Edificabilidad: 17.550 m²t Terciario.

Cesiones

Sistemas Generales:

Parque urbano: 23.837 m²s

Reserva viario: 5.805 m²s

Reserva metro: 745 m²s

Sistemas Locales:

Espacios libres: 3.630 m²s (>10%)

Sips: 1.439 m²s (>4%)

Viario Local: 6.107 m²s

Total cesiones: 41.563 m²s

Aparcamientos

Se exige un mínimo de 176 plazas dispuestas en viario y en subterráneo. No obstante, sobre cada parcela terciaria o de SIPS ha de realizarse un estudio de las necesidades de accesos y aparcamientos según la actividad que se desarrolle en ella.

Art. 11. Finalidad y contenido del Proyecto de Urbanización. Plazos.

La finalidad del Proyecto de Urbanización de acuerdo con la LOUA es llevar a la práctica la realización material del Plan Parcial.

Las características de los servicios urbanísticos cuyos esquemas se recogen en la documentación gráfica del Plan se atenderán a las Normas vigentes en San Juan y a la legislación específica en vigor.

Se establece un plazo de doce meses para la redacción y presentación del Proyecto de Urbanización contado a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

CAPÍTULO 5. Gestión Urbanística

Art. 12. Cesiones obligatorias.

Los propietarios del suelo afectados en una actuación urbanística están obligados a llevar a cabo las cesiones gratuitas de terrenos que establece la LOUA en el art. 17.

Las cesiones obligatorias y gratuitas en este caso se harán en favor de Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache y serán las siguientes:

a) La superficie total de espacios libres de dominio y uso público tanto de Sistemas Generales como Locales.

b) Los viales públicos tanto de Sistemas Generales como Locales.

c) El diez por ciento del aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de los convenios existentes entre el Ayuntamiento y la propiedad.

Esta cesión podrá sustituirse por compensación económica.

Art. 13. Costes.

Serán de cuenta de los propietarios los terrenos dentro del Plan, los importes de las obras de urbanización de los terrenos así como el coste de los proyectos que sean preceptivos por la Ley.

Art. 14. Sistema de actuación.

El sistema de actuación que se fija es el de Compensación; ya que existe un único propietario cuya intención es promocionar los terrenos.

TÍTULO II. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. Terminología

Art. 15. Definición.

A efectos de su aplicación, los conceptos que abajo se relacionan tendrán el significado que se expresa a continuación.

1. Linderos o lindes. Líneas que señalan los límites de una parcela.

2. Alineaciones oficiales. Son los linderos, que definen la delimitación de las parcelas con las vías públicas.

3. Parcela edificable. Área comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

4. Retranqueo. Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación de la edificación y los linderos de la parcela.

5. Altura de edificación. Es la distancia comprendida entre la rasante del terreno en contacto con la edificación, y la cara superior del último forjado. En los casos de rasante inclinada, se tomará la media de las alturas a estos efectos.

6. Altura libre de piso. Es la distancia existente entre el pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

7. Altura de coronación. Es la distancia comprendida entre la rasante y el punto más alto de la cubierta o instalación sobre ella.

8. Coeficiente de edificabilidad. Es el resultado de dividir la superficie edificable de una zona entre la superficie en planta de la misma.

9. Manzana. Unidad de división convencional de superficie, delimitadas por las alineaciones de las vías o espacios edificables o por otras manzanas.

10. Parcela mínima. Es la parcela con dimensiones determinadas en las presentes ordenanzas, debajo de las cuales no se permite construir en ellas, ni efectuar una parcelación, en la que resulten parcelas inferiores.

11. Polígono. Es la unidad de ejecución del Plan Especial.

12. Rasante. Es la cota vertical en cada punto de alineación.

13. Zona. Es la superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por homogéneos criterios de planeamiento.

CAPÍTULO 2. Normas generales

Art. 16. Finalidad. La finalidad de la Norma es la de regular las condiciones de aprovechamiento de las superficies

edificables, los usos, a que se puedan destinar las edificaciones y las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las mismas.

Tanto las condiciones generales de los usos como los de la edificación serán las establecidas en las vigentes NN.SS. de San Juan de Aznalfarache.

Art. 17. Acceso.

Todas las parcelas tendrán acceso directo a viales de rodadura. Estos accesos se estudiarán en el proyecto de urbanización.

Art. 18. Red viaria.

Las secciones transversales de la red viaria se ajustarán a las características indicadas en la documentación del Plan.

Art. 19. Aparcamientos.

El número de plazas de aparcamientos exigidas en el Plan Parcial se cubre con las dispuestas en la documentación gráfica (Plano de red viaria) del presente Documento. No obstante las parcelas terciarias y de SIPS serán objeto de estudio de las necesidades de aparcamientos interiores en dichas parcelas (pudiendo colocarse en superficie o en sótano) o pudiendo disponerse el 50% sobre viario.

Art. 20. Conexión.

La conexión de la red de tráfico rodado con la exterior al Sector se hará de acuerdo con las Normas de la Delegación Provincial.

El Sector cuenta con las siguientes conexiones reflejadas en el plano correspondiente:

Acceso 1. Acceso a través del vial de servicio existente de la autovía de Mairena a la altura de la Doma de San José.

Acceso 2. Acceso a través del nuevo enlace metropolitano resultado de convenio entre Ayuntamientos y Administraciones Públicas.

Acceso 3. Acceso a través de vial existente del sector 2.

CAPÍTULO 3. Normas particulares de cada zona

Sección 1.ª Zona de Uso Terciario (T)

Las parcelas con uso Global terciario aparecen reflejadas en los planos de ordenación con un símbolo (T) afectando a toda la parcela tramada.

Se establece dentro de cada parcela una superficie y una edificabilidad máxima.

Las parcelas sobre las que se aplica la presente ordenanza son las identificadas con las siglas: T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, y T-al. Esta última de superficie 7.201 m² sin edificabilidad.

Art. 21. Régimen del suelo.

Uso y dominio privado.

Art. 22. Condiciones de usos.

Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial.
- Administrativo.
- Oficinas.
- Aparcamientos.

Se permiten los siguientes usos compatibles:

- Almacenes, compatible con el resto de usos.
- Industrial, compatible con el resto de usos.
- Garajes y servicios del automóvil.

Art. 23. Condiciones de la Ordenación.

1. Parcela mínima. La superficie mínima de parcela es de 150m²s y la fachada mínima de 10 m.

2. Tipología. La composición será libre.

3. Edificabilidad. La superficie máxima edificable será de 17.550 m²t.

4. Ocupación y superficie ocupable. La superficie ocupable será toda la superficie de parcela y la ocupación máxima vendrá dada de aplicar la condiciones de edificabilidad y altura máxima de edificación.

5. Tratamiento de los espacios libres de parcela. Los espacios libres de las parcelas y la parcela T-al podrán tratarse como jardines, aparcamientos, accesos, etc. o elementos auxiliares como marquesinas, tótem publicitarios, mobiliario urbano, etc.

Art. 24. Condiciones de la edificación.

1. Alturas y núm. de plantas. La composición será libre, la altura máxima será de 4 plantas y 16 m, si bien se permite un 20% de volumen agrupado en una edificación singular por encima de dicha altura hasta 10 plantas.

2. El acabado exterior de la edificación no será semejante a las naves de los polígonos industriales.

Art. 25 Aparcamientos.

Deberá realizarse un estudio de las necesidades de plazas de aparcamientos a disponer en cada parcela según la actividad que se vaya a desarrollar. Las plazas de aparcamiento podrán estar en superficie o en sótano.

El número mínimo de plazas (1 plaza/100 m²t) es de 176 plazas que se cubre con las dispuestas en viario.

Sección 2.ª Zona de equipamientos y servicios (E)

Su ámbito son las parcelas que el Plan Parcial ha previsto utilizando los estándares fijados en el art. 17 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento para los equipamientos de Sistemas locales identificados con la letra (E) en los planos de ordenación.

Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamientos y servicios públicos.

Las parcelas a las presentes ordenanzas son:

(E) A.L. Áreas libres locales.

(E) SIPS. Servicios de Interés Público y Social.

(E) A.L. Áreas libres locales.

Art. 26. Régimen del suelo.

Dado el uso específico de estas zonas no se permitirán segregaciones o ventas de los terrenos, que quedarán en su totalidad de uso y dominio público. Cualquier actividad de esparcimiento, recreo, etc. que se desarrolla en el interior de las zonas se realizará promovida directamente por el Ayuntamiento de San Juan o en régimen de concesión o convenio.

Art. 27. Uso y edificabilidad.

Las zonas no tienen aprovechamiento edificatorio alguno debiendo dedicarse en su integridad a espacios arbolados o ajardinados que pueden incluir zonas de aparcamiento siendo en este caso imprescindible realizar una ordenación de zonas verdes con aparcamientos integrados.

(E) SIPS. Servicios de Interés Público y Social.

Art. 28. Régimen del Suelo.

No se permitirán segregaciones o ventas de los terrenos, que quedarán en su totalidad de uso y dominio público. Cualquier actividad de esparcimiento, recreo, etc. que se desarrolla

en el interior de las zonas se realizará promovida directamente por el Ayuntamiento de San Juan o en régimen de concesión o convenio.

Art. 29. Usos.

Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Administrativo.

- Social.

- Guarderías.

- Actividades recreativas y culturales.

- Deportivo.

- Aparcamientos.

Art. 30. Tipología.

La composición será libre, la altura máxima será de 6 plantas y 20 m.

Art. 31. Condiciones de ocupación.

La ocupación de la edificación sobre rasante será del 80% de la superficie de parcela, pudiendo llegarse hasta el 100% bajo rasante.

Art. 32. Aparcamientos.

Deberá reservarse 1 plaza cada 100 m² edificados. Las plazas de aparcamiento podrán estar en superficie o en sótano. El 50% de las mismas podrá disponerse sobre viario.

Sección 3.ª Sistemas generales (SS.GG.)

Su ámbito son las zonas previstas por la Modificación Puntual de las NN.SS. y que el Plan Parcial ha ordenado.

Dentro de estas reservas se diferencian:

(SS.GG.)V. Viario para Sistema general.

(SS.GG.)ZV. Zonas Verdes de S.G. para Parque Urbano.

(SS.GG.) M. Reserva para acceso a parada de Metro.

(SS.GG.)V. Viario para Sistema general.

Art. 33. Régimen del suelo.

Dado el uso específico de estas zonas, quedaría en su totalidad de uso público.

El suelo de Reserva de Viario de Sistema General que atraviesa el sector deberá ejecutarse por el promotor.

El suelo de Reserva de Viario de Sistema General aérea deberá adscribirse a la Administración correspondiente que será la que ejecutará dicho viario.

(SS.GG.)ZV. Zonas Verdes de S.G. para Parque Urbano

Art. 34. Régimen del suelo.

Dado el uso específico de estas zonas no se permitirán segregaciones o ventas de los terrenos, que quedarán en su totalidad de uso y dominio público. Cualquier actividad de esparcimiento, recreo, deportivo, etc. que se desarrolla en el interior de las zonas se realizará promovida directamente por el Ayuntamiento de San Juan o en régimen de concesión o convenio.

Art. 35. Uso y edificabilidad.

Las zonas no tienen aprovechamiento edificatorio alguno debiendo dedicarse en su integridad a espacios arbolados o ajardinados o instalaciones deportivas a los aires libres integrados en dichos espacios. También se permiten aparcamientos integrados en los espacios ajardinados.

Art. 36. Parcelaciones.

La actuación deberá ser unitaria dentro de la parcela.

(SS.GG.)M. Reserva para acceso a parada de metro

Art. 37. Régimen del suelo.

Dado el uso específico de estas zonas, quedaría en su totalidad de uso público.

Sección 4.ª Viario Local (VL)

Constituyen estas zonas los viarios resultantes de la ordenación interior del sector para acceder a las parcelas del mismo

y que no han sido previstas como reservas de sistemas generales en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Art. 38. Régimen del suelo.

Dado el uso específico de estas zonas, quedaría en su totalidad de uso público.

El Viario Local deberá ejecutarse por el promotor.

Sección 5.ª Cuadro de superficies, usos y edificabilidades

Art. 39. Cuadro de superficies, usos y edificabilidades.

		USO	ORDENANZA	SUPERFICIE m ² s	%	COEF. EDIF.	m ²	DESTINO
USO GLOBAL TERCARIO	TERCARIO	TERCARIO	(T)1	4.690	7,12	1,06	4.977	PRIVADO
		TERCARIO	(T)2	2.948	4,47	1,10	3.250	PRIVADO
		TERCARIO	(T)3	1.455	2,21	0,24	350	PRIVADO
		TERCARIO	(T)4	2.123	3,22	1,06	2.250	PRIVADO
		TERCARIO	(T)5	2.410	3,68	1,06	2.558	PRIVADO
		TERCARIO	(T)6	761	1,16	1,00	761	PRIVADO
		TERCARIO	(T)7	1.247	1,89	1,00	1.247	PRIVADO
		TERCARIO	(T)8	402	0,61	1,00	402	PRIVADO
		TERCARIO	(T)9	1.084	1,65	1,62	1.755	PUBLICO
		AREAS LIBRES (PLAZA)			7.201	10,93		
TOTAL TERCARIO				24.321	37		17.550	
EQUIPAMIENTO LOCAL	ÁREAS LIBRES	(E),	E AL1	3.630	5,51			PÚBLICO
			E SIPS	1.439	2,18			PUBLICO
	TOTAL EQUIPAMIENTOS				5.069	7,69		
VIARIO LOCAL	VIARIO	VL1		1.094	1,66			PÚBLICO
		VL2		5.013	7,61			PÚBLICO
TOTAL VIARIO LOCAL				6.107	9,27			PUBLICO

TOTAL USO GLOBAL TERCARIO		35.497	54
---------------------------	--	--------	----

CESIONES S.S.G.G.	S.G. ÁREAS LIBRES	PARQUE URBANO	(SSGG) ZV1	7.186	10,91			PÚBLICO	
		PARQUE URBANO	(SSGG) ZV2	13.539	20,55			PÚBLICO	
		PARQUE URBANO	(SSGG) ZV3	3.112	4,72			PÚBLICO	
	TOTAL S.G. AREAS LIBRES				23.837	36			PUBLICO
	S.G. VIARIO	VIARIO	(SSGG)	(SSGG) V1	4.499	6,83			PÚBLICO
		VIARIO		(SSGG) V2	1.306	1,98			PÚBLICO
TOTAL S.G. VIARIO				5.805	9			PUBLICO	
S.G. METRO	METRO		(SSGG) M2	745	1,13			PÚBLICO	
TOTAL S.G. METRO				745	1,13			PUBLICO	

TOTAL S.S.G.G.		30.387	46
----------------	--	--------	----

SUPERFICIE TOTAL		65.884	100
------------------	--	--------	-----