

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 3 de febrero de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de diciembre de 2013, en relación con la modificación que se cita del PGOU de Osuna (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, esta Delegación hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 12 de diciembre de 2013, en relación con la Modificación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Osuna (Sevilla) en el sector P.R. 12 «Real de la Feria».

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 26 de diciembre de 2013, y con el número de registro 5908, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Osuna.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 12 de diciembre de 2013, en relación con la Modificación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Osuna (Sevilla) en el sector P.R. 12 «Real de la Feria» (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Osuna (Sevilla) en el sector P.R. 12 «Real de la Feria», así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación urbanística aplicable.

HECHOS

Primero. El presente documento fue ya sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, en su sesión de fecha 29 de junio de 2012, acordó:

“Suspender la aprobación definitiva del proyecto de Modificación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Osuna en el sector P.R. 12 ‘Real de la Feria’, aprobado provisionalmente por el pleno municipal de fecha 1 de marzo de 2012, para que, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.d) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por el Ayuntamiento de dicha localidad se proceda a subsanar las deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho Cuarto de esta resolución.”

En el Fundamento de Derecho Cuarto de la resolución se decía:

“Cuarto. El proyecto presenta las siguientes deficiencias en relación a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, vigente de forma supletoria y en lo que sea compatible con la Ley mientras no se produzca un desarrollo reglamentario de la misma, y en relación con el planeamiento general vigente:

a) Atendiendo a lo establecido en el artículo 36 Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, en su apartado 2.a).2.^a, ‘toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección

oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras. En este sentido, no se considera justificada la consideración como suelo urbano consolidado de los terrenos que se destinarían a uso industrial, pues, si bien en el documento se hace alusión a la no asignación de edificabilidad a los mismos, en aplicación de la ordenanza de correspondiente (art. 94 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.), una mayor superficie de parcela podría posibilitar el aumento de edificabilidad y por tanto de aprovechamiento lucrativo. Por ello, debiera considerarse la inclusión de los terrenos como suelo urbano no consolidado, siendo de aplicación el régimen de esta categoría de suelo, así como el establecimiento de medidas compensatorias en aplicación del art. 36 citado.

b) Igualmente en relación con la reclasificación a suelo urbano industrial, en aplicación del art. 98 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., se considera que, desde el punto de vista tanto urbanístico como ambiental, el emplazamiento del suelo residencial del sector PR-12 no es el más idóneo, por ser limítrofe con una zona industrial. En este sentido, y en relación a lo expuesto en el apartado a), debería ponerse especialmente en duda la incorporación de los terrenos sobre los que se sitúa la balsa para aderezo de aceitunas al suelo urbano del municipio, por ser una actividad generadora de molestias.

No obstante, en cuanto a la compatibilidad ambiental debemos remitirnos a la Declaración de Impacto favorable, emitida con fecha 2 de abril de 2012, por el Delegado Provincial de Medio Ambiente.

Desde el punto de vista urbanístico, atendiendo a lo establecido en el art. 3 de la LOUA, se recuerda que entre los fines de la actividad urbanística está el de 'subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística', siendo uno de los objetos de ésta última 'la organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación'.

c) En cuanto a las medidas compensatorias propuestas en relación a la clasificación como suelo urbanizable del sector P.R. 12 'Real de la Feria', no se considera justificada su consideración como espacios libres de carácter local en base al argumento del 'carácter de aislado del nuevo sector respecto del sistema general de espacios libres de la localidad', pues precisamente en esa zona de la localidad hay una alta concentración de sistemas generales y con una adecuada cualificación de los espacios libres propuestos podrían implementarse dichos sistemas ya existentes.

d) En relación con la calificación como equipamiento recreativo-deportivo de los terrenos anexos a la C/ Camino del Ejido, el documento no determina el carácter de sistema local o general de dicho equipamiento. Deberá pues definirse dicho carácter, debiendo además especificarse el uso concreto del mismo de entre los enumerados en las NN.SS. o en el documento de Adaptación Parcial, respectivamente, considerándose más adecuada la integración en la estructura como sistema general, pues así es considerado en el planeamiento general vigente el Recinto Ferial al que da apoyo.

e) Deberá aclararse el valor considerado como coeficiente de edificabilidad global del sector P.R. 12 'Real de la Feria', pues si bien parece inferirse que su valor es 0,65, en diversas partes del documento como es el caso del plano 19.20 o la redacción modificada del art. 109 de las Normas Urbanísticas se dice literalmente 'Edificabilidad máxima global: 0,80 m² techo/m² superficie de la unidad', incluyendo de forma confusa la edificabilidad asignada a las dotaciones.

f) Atendiendo a la clasificación del suelo establecida en el art. 44 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la que se encuentra adaptado el planeamiento general vigente, deberá eliminarse del documento cualquier alusión al suelo urbanizable denominándolo como suelo apto para urbanizar.

g) En el apartado de la Memoria 1.3.2.2. Área de reparto y aprovechamiento medio, se establecen una serie de condiciones al Plan Parcial que desarrollará el sector de suelo urbanizable, determinándose que 'los aprovechamientos objetivos asignados a cada uso y tipología no podrán variar en más o menos de un 10% respecto de los previstos...'. Sin embargo, en el plano 19.20, al referirse a dichas condiciones al Plan Parcial, se establece el porcentaje citado en el 15%. Deberá pues aclararse dicha incongruencia.

h) En la redacción modificada del art. 111 del apartado 4.4.2.2. Condiciones de Edificación y Parcelación del Suelo Urbanizable Residencial de las Normas Urbanísticas, se establece que 'la única tipología de edificación residencial autorizable en los sectores PR1, PR2, PR3, PR4, PR5, PR7, PR8 y PR12 es la de vivienda unifamiliar adosada a sus linderos, con patio'. Sin embargo, en las determinaciones del sector se establecen otras tipologías edificatorias.

Igualmente, en otro párrafo de este mismo artículo se dice que 'todas las viviendas de los polígonos PR5, PR8 y PR12 estarán sujetas a algún régimen de protección oficial', contradiciendo las determinaciones establecidas en el plano 19.20 y la redacción modificada del art. 109 para el sector de nueva creación.

i) En las Normas Urbanísticas del documento de la Innovación, deberían eliminarse en las transcripciones de aquellos artículos que se modifican, las partes que aluden exclusivamente a otros ámbitos de planeamiento

distintos del sector P.R. 12, como en el arts. 109, 111, 112, 114 y 116. En este sentido, se han detectado errores respecto a la redacción vigente de algunos de dichos artículos.

j) Deberán plasmarse las determinaciones resultado de la presente Innovación en la documentación gráfica de carácter estructural vigente, esto es en los planos OE-1.2, OE-2.2, OE-4, OE-5, OE-6 y OE-7 del documento de Adaptación Parcial. Esta misma consideración se hace respecto del resto de documentos vigentes, que deberán adecuar o incluir en sus artículos las nuevas determinaciones.

k) Atendiendo a lo establecido en el Artículo 61. Coeficientes de uso y tipología de la LOUA, y dado la determinación en el art. 146 del Anexo a las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial de un coeficiente de ponderación para las viviendas protegidas de 0,80, deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad el establecimiento de los coeficientes fijados para el cálculo del aprovechamiento medio del sector P.R. 12 (apartado 1.3.2.2 de la Memoria del documento).»

Segundo. El Pleno del Ayuntamiento de Osuna en su sesión de fecha 15 de noviembre de 2013, ha aprobado un proyecto reformado de la Modificación que tiene por objeto subsanar las deficiencias manifestadas por la aludida resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Con anterioridad a esta aprobación, se aprobaron por el Pleno sendos documentos con fechas 8 de noviembre de 2012 y 14 de marzo de 2013, respectivamente, procediéndose tras esta segunda aprobación a someter el proyecto a un nuevo periodo de exposición pública (BOP núm. 80, de 9 de abril de 2013), habiéndose presentado escritos de alegaciones. Durante este periodo, igualmente se solicitó la ratificación de los informes sectoriales vinculantes.

Tercero. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado por el artículo 36.2 del citado texto legal.

Cuarto. El proyecto ha sido informado por los siguientes organismos tras haberse sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 29 de junio de 2012 y haberse acordado la suspensión de su aprobación definitiva:

a) La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información informó el proyecto con fecha 18 de abril de 2013 en relación con lo previsto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de diciembre, General de Telecomunicaciones, indicando que “está alineado con la legislación vigente”.

b) El Departamento de Protección de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Cultura y Deporte informó el documento con fecha 29 de mayo de 2013 indicando que “respecto a la vigente legislación en materia de Patrimonio Histórico no existe impedimento para su aprobación”.

c) La Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha emitido informe favorable condicionado sobre la Modificación en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, afecciones al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre y policía de cauces, así como del abastecimiento y saneamiento de la población conforme al art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, con fecha 1 de agosto de 2013.

i. Se condiciona al ajuste de dotaciones y compensación a los regantes, debiendo aportarse “informe de las medidas de ahorro y eficiencia en la red de abastecimiento y certificación por parte del ente supramunicipal encargado del abastecimiento de agua potable que el incremento de consumo planteado por los desarrollos puede ser asumible dentro de los caudales totales concedidos en el Sistema de Abastecimiento”.

d) El Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas “Plan Écija” informa favorablemente desde el punto de vista del abastecimiento en alta el documento, con fecha 22 de octubre de 2013, manifestando que para la demanda prevista el municipio tendría el abastecimiento asegurado y que no obstante, sería conveniente la puesta en servicio de la prevista Ampliación de la ETAP.

e) El Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente emite con fecha 7 de noviembre de 2013 un informe a solicitud del Ayuntamiento de Osuna en relación a la innecesariedad de someter de nuevo el proyecto a trámite de prevención ambiental, en concreto el documento con aprobación plenaria de fecha 14 de marzo de 2013, dado que introducía modificaciones sustanciales. Previamente al citado pronunciamiento se requirieron un Estudio Preliminar de Olores, un Estudio de Condiciones Acústicas, un Estudio de Condiciones Lumínicas, un Estudio Preliminar de Situación de Suelos Contaminados y un informe técnico ambiental (control de exposición a productos químicos del R.D. 374/2001). Aportados estos documentos, se concluye que “como ya se puso de manifiesto en el procedimiento de Evaluación Ambiental finalizado, desde el punto de vista ambiental el emplazamiento propuesto junto a la zona industrial limitrofe no se considera el más idóneo para un suelo residencial. No obstante, según el documento técnico aprobado provisionalmente, la redefinición del ámbito no afecta a nuevo suelo no urbanizable, ya que se

trata exclusivamente de un cambio de la calificación de un suelo que pasa de industrial a residencial. De esta forma, este Servicio entiende que esta nueva modificación propuesta del planeamiento no debe someterse a nuevo trámite de Evaluación Ambiental (...). Además, según las conclusiones de los estudios antes señalados aportados al expediente, se descartan nuevas afecciones ambientales de importancia, por lo que no se han puesto de manifiesto razones objetivas que contradigan un pronunciamiento favorable”.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Osuna para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por el artº 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el nuevo proyecto que ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Osuna con fecha 15.11.13 subsana las deficiencias manifestadas por la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 29 de junio de 2012 a excepción de las relativas a las de la zona propuesta en este nuevo documento como suelo no urbanizable de una superficie de unos 3.700 m², debiéndose, consecuentemente, dar cumplimiento a lo determinado para la misma por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de junio de 2012, en la que se solicitaba la reconsideración de los dichos terrenos como suelos urbanos no consolidados, siendo de aplicación el régimen de esta categoría de suelo, así como el establecimiento de medidas compensatorias en aplicación del art. 36 citado. Asimismo, el documento que de cumplimiento a dicha resolución podría abordar una solución más racional para dichos terrenos que velara por el interés general y fuera en el sentido de separar los usos industriales existentes de los residenciales propuestos, como pudiera ser la implementación de espacios libres colindantes con los previstos en el ámbito residencial.

Quinto. En base a lo expuesto en el Fundamento de Derecho anterior, procede la aprobación definitiva de forma parcial de la Modificación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Osuna (Sevilla) en el sector P.R. 12 “Real de la Feria” de referencia, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, manteniéndose la suspensión de la aprobación definitiva de las determinaciones de la zona contemplada en el documento aprobado provisionalmente en fecha 15 de noviembre de 2013 como suelo no urbanizable, situada al norte de los terrenos reclasificados para uso residencial.

A los efectos de subsanar las deficiencias en las determinaciones del Plan General para las que se propone la suspensión de su aprobación definitiva, el Ayuntamiento redactará un documento complementario que, una vez aprobado por el Pleno municipal, deberá remitirse a esta Comisión para su aprobación definitiva.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

Aprobar definitivamente de forma parcial el proyecto de Modificación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Osuna (Sevilla) en el sector P.R. 12 “Real de la Feria”, aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 15 de noviembre de 2013, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley de Ordenación

Urbanística de Andalucía y en los términos especificados en los fundamentos de derecho cuarto y quinto de esta resolución.

Contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley.

Asimismo, contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en el plazo de UN MES a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se estime procedente.»

ANEXO II

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Suelo urbano consolidado:

La Modificación propuesta en suelo urbano consolidado viene justificada por los mismos criterios recogidos en su día por el técnico redactor de las Normas Subsidiarias en la Memoria de Ordenación y especialmente en el siguiente apartado:

2.7.1. El Suelo Urbano. Justificación.

... «La línea de perímetro urbano ha sido establecida siguiendo el criterio estudiado de aptitud de los suelos, quedando ceñida en general a los terrenos con edificación consolidada y que cuentan con los servicios indispensables, evitando con tal trazado que el Ayuntamiento tuviese que considerar peticiones de licencias de obras que pudiesen significar gastos de infraestructuras a su cargo».

Para uso de Campo de Feria dentro del Sistema General de Equipamiento Comunitario:

Se propone la reclasificación como suelo urbano consolidado con uso de equipamiento comunitario, de una parcela de suelo no urbanizable de propiedad municipal de 22.660 m² de superficie, totalmente urbanizada, con fachada a la c/Camino del Ejido y que desde el año 2000 viene usándose como zona deportiva al aire libre (campos de fútbol de albero) durante la mayor parte del año y como campo de ferias (calle del infierno y aparcamientos de feriantes) durante la celebración de la Feria de Mayo del municipio.

Dicha parcela se encuentra situada estratégicamente junto a los terrenos del Real de la Feria en el Ejido de Osuna y frente a la mayor parte de los equipamientos educativos deportivos del municipio, lo que ha condicionado su uso pasado, actual y futuro.

- La edificabilidad máxima prevista será de de 0.05 m²t/m²s destinado a edificaciones relacionadas con el uso de Equipamiento Comunitario, Campo de Feria, como vestuarios, aseos, quioscos, etc.

Dada la situación de la parcela, en una zona de la localidad donde hay una alta concentración de Sistemas Generales, se propone este equipamiento con carácter de Sistema General, dando apoyo al actual Recinto Ferial, e incluyéndose en la Zona 2, Zona de Equipamientos Noroeste, y, por tanto, dando servicio a todo el municipio.

A continuación se aporta Ficha de Planeamiento de la parcela destinada a Sistema General de Equipamiento Comunitario, Campo de Feria:



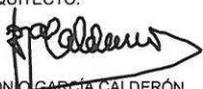
Reclasificación como suelo urbano consolidado para Sistema General de Equipamiento Comunitario, Campo de Feria, de una parcela urbanizada y consolidada por sus instalaciones y uso desde el año 2000, existente en la C/Camino del Ejido, propiedad del Ilmo. Ayuntamiento de Osuna.

Superficie parcela: 22.660 m².

AYUNTAMIENTO DE OSUNA

DELEGACION DE OBRAS Y URBANISMO

C.I.F.: P-4106800-M

	PROYECTO MODIFICACION PUNTUAL NORMAS SUBSIDIARIAS	NNSS
	RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO • PARA SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, CAMPO DE FERIA. RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL P.R.-12 "REAL DE LA FERIA"	Enero 2013
	EL ARQUITECTO:  ANTONIO GARCÍA CALDERÓN	DESIGNACION FICHA DE PLANEAMIENTO

Suelo Urbanizable:

Para uso residencial:

La modificación propuesta en suelo urbanizable viene justificada por la necesidad que existe en el municipio de suelo para viviendas, tanto de protección pública, como privadas, como ya se ha señalado anteriormente.

Se propone la reclasificación de un nuevo polígono residencial en suelo urbanizable, denominado P.R. 12 «Real de la Feria», con una superficie de 47.230 m², que se encuentra ubicado al Noroeste del suelo urbano, lindando con él, con fachada a C/ Camino del Ejido y vial de salida a Carretera de Osuna-Lantejuela, frente a una zona de equipamientos deportivos y educativos y colindante con los suelos a reclasificar del apartado anterior y la Sociedad Agraria de Transformación Santa Teresa.

En el nuevo polígono se ha fijado como uso característico el residencial, aunque se permiten los usos terciarios en planta baja de las edificaciones residenciales. En el apartado siguiente se determinan las proporciones de las distintas tipologías previstas, con sus correspondientes coeficientes de uso y tipología, con el fin de calcular el aprovechamiento medio del sector.

Se realizarán todas las cesiones legales según los estándares para suelo urbanizable según los criterios del art. 17.1.2.ª y 17.3 de la LOUA (zonas libres, equipamientos y aparcamientos). Además se incluirá la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo de las parcelas.

Se ha mantenido la densidad residencial del suelo urbanizable de Osuna, es decir, 50 viviendas/hectárea, por lo que la capacidad residencial máxima del polígono es de 236 viviendas, de las cuales 170 viviendas (72,03%) estarán sujetas a algún régimen de protección pública y el resto, 66 viviendas (27,97%) serán de régimen libre. Este concepto permite la actuación edificatoria de promotores públicos, de promotores privados y de particulares para uso propio; y las viviendas en su mayoría estarán sujetas a algún régimen de protección pública que se fije por los organismos competentes de ámbito estatal o autonómico.

El uso residencial se ha dividido en dos tipologías, unifamiliar y plurifamiliar, para conseguir una mayor eficacia en el cumplimiento de los fines de dotación de suelo residencial y viviendas sociales que se persiguen.

Se propone la tipología predominante en Osuna de vivienda unifamiliar adosada con dos plantas de altura, y parcela mínima de 90 m² para la mayor parte del polígono. Se han previsto con esta tipología el 75,42%, 178 viviendas (120 VPP y 58 libres). En cuanto a las viviendas plurifamiliares se han previsto dos tipos distintos:

- Plurifamiliar con dos plantas de altura, donde el bajo se destina a comercial, para cubrir las necesidades básicas comerciales del sector. Se han reservado para esta tipología el 5,09%, 12 viviendas (4 VPP y 8 libres).

- Plurifamiliar con tres plantas de altura. Se ha reservado un 19,49%, 46 viviendas con esta tipología por considerarse inadecuada la tipología unifamiliar para promociones de viviendas sociales o VPO en Régimen Especial, dado la necesidad de un tamaño más reducido en las viviendas y el criterio de reducir costes en este tipo de promociones dirigidas a la población con un nivel de renta más bajo. De cualquier modo el incremento de altura es gradual respecto a la zona colindante por ser sólo de una planta, debiendo situarse en todo caso en la zona más baja del polígono topográficamente.

Dada la ubicación del polígono, su adecuada inserción en la estructura urbana y territorial de la localidad se garantiza sobre todo a través de los siguientes criterios de relación con los mismos:

- El viario previsto resolverá las conexiones viarias con la C/ Camino del Ejido y el vial de enlace con la carretera de Osuna-Lantejuela mediante la formación de una rotonda para la ordenación del tráfico existente y futuro.

- En el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización quedarán resueltas así mismo todas las conexiones de los servicios e infraestructuras urbanas.

- Relación cuantitativa con el sistema general de espacios libres de la localidad, a tenor de lo dispuesto en el art. 36.2.2.ª de la LOUA., que se resuelve incrementando la superficie mínima prevista de espacios libres del polígono, e implementando por lo tanto los Sistemas Generales existentes, tal como se justifica en el apartado 1.3.3.3 de esta memoria.

En cuanto a los criterios y directrices para la ordenación detallada del sector con el fin de garantizar su adecuada inserción en la estructura urbana actual, tal como establece el art. 10.2.A.c. de la LOUA. serían, aparte de los señalados en el apartado anterior, los siguientes:

- Densidad: 50 vdas/hab.
- Aprovechamiento medio y área de reparto.

- El sector constituirá por sí mismo un área de reparto a los efectos de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- El aprovechamiento medio del área será de 0,642 m²t/m²s del uso y tipología característico en relación con la superficie bruta del sector.
- Usos y tipologías.

USOS:

Uso principal: Residencial VPP y libre (Unifamiliar y Plurifamiliar).

Usos compatibles: Terciario, equipamiento comunitario y espacios libres.

TIPOLOGÍAS:

1. Plurifamiliar VPP 3 plantas (Bajo+2)
 2. Mixto Plurifamiliar VPP 2 plantas (Bajo+1) con comercial en planta baja.
Mixto Plurifamiliar libre 2 plantas (Bajo+1) con comercial en planta baja.
Unifamiliar VPP 2 plantas (Bajo+1)
 3. Unifamiliar libre 2 plantas (Bajo+1)
- Alineaciones y viario.
 - Viario mínimo interior del polígono de 12 mts de anchura entre alineaciones, con la siguiente composición: acerados de 2 mts, aparcamientos y calzadas de 8,00 mts.
 - Se reservarán dentro de la zona residencial las parcelas necesarias para la ubicación de los Centros de Transformación que demande el Polígono.
 - Otros criterios y directrices para la ordenación detallada del sector:
 - Crear una estructura urbana, dotándola de los equipamientos y de aquellos elementos que contribuyan a mejorar su calidad ambiental, separándola del suelo industrial mediante una franja verde arbolada de protección.
 - Dotar a la zona de las infraestructuras necesarias tales como red viaria, servicios de agua, alcantarillado, electricidad, telefonía, etc., que permitan realizar efectivamente las funciones de un tejido residencial.
 - Una ordenación coherente con las estructuras espaciales preexistentes y adecuadas a la implantación urbanística de la actuación, con acomodo a las condiciones topográficas y las formas del relieve, a las geometrías y percepciones del paisaje y un tratamiento de los espacios de borde adecuado al entorno.
 - Disposición de los suelos dotacionales de tal manera que se facilite su acceso por los usuarios de los mismos, en la zona más próxima al Equipamiento Comunitario, Campo de Feria.
 - Creación de una franja verde de separación junto al suelo industrial.

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

- El sector constituirá por sí mismo un área de reparto a los efectos de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- El aprovechamiento medio del área será de 0,642 m²t/m²s del uso y tipología característico en relación con la superficie bruta el sector.

El artículo 146 del Anexo a las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial aprobado establece un coeficiente de ponderación para las viviendas protegidas de 0,8, motivando su procedencia en base a varios puntos que desarrolla en el mismo, para valorar en un 20% la diferencia de coeficientes entre vivienda libre y vivienda protegida.

Asimismo, en dicho escrito se parte de la base de una "previsión valorativa" hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones del plan.

Dicho esto, los coeficientes fijados en el presente documento de Reclasificación no son sino una mera consecuencia de todo ello; de este modo, dadas las diferentes tipologías de vivienda existentes en el PR-12, se opta por hacer la misma diferenciación entre vivienda libre y de protección, teniendo cada una de ellas tipología unifamiliar y plurifamiliar, con terciario compatible en planta baja.

En este caso, dadas las características del sector con un porcentaje de vivienda protegida del 72,03%, se aplica el coeficiente 1 al uso característico que es el de vivienda unifamiliar VPP 2 plantas, siendo el resto de coeficientes consecuencia de ello, así, si aplicamos la misma proporcionalidad que se recoge en el documento de Adaptación Parcial y los mismos a la cuantía de cada tipología del sector, obtenemos los siguientes coeficientes de ponderación de usos pormenorizados en relación al característico:

Uso	Coficiente
Plurifamiliar VPP 3 plantas	0.90
Mixto Plurifamiliar VPP 2 plantas (Bajo+1) con terciario en p. baja	1.20
Mixto Plurifamiliar libre 2 plantas con terciario en p. baja	1.50
Unifamiliar VPP 2 plantas (característico)	1
Unifamiliar libre 2 plantas	1.25

Si comparamos las diferentes tipologías (unifamiliar y plurifamiliar) siendo protegidas o no, obtenemos valores similares a los reflejados en la Adaptación, así:

- Relación Unifamiliar libre/Unifamiliar protegida: 20%.
- Relación Plurif. Libre + terciario P.B./Plurif. Protegida + terciario P.B.: 20%.

Valores ambos que no desvirtúan la proporcionalidad descrita en el documento de Adaptación.

A los efectos de los arts. 10.1.A.f, 60 y 61 de la LOUA, el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector (área de reparto) expresado en m² construibles del uso y tipología característico (unifamiliar adosada VPP) entre la superficie total del área. Se incluye en este área un Sistema General de Espacios Libres adscrito a la misma, como complemento a los existentes en la zona, tal como se describen en el plano OE-6, según dicta el artículo 36.2.2.^a de la LOUA.

Cálculo del aprovechamiento medio del sector

Uso y tipología	Parcela neta m ² s	Proporc. %	Edificabilidad m ² t/m ² s	Aprovecham. objetivo m ² t	Coficiente homogeneiz.	Aprovecham. homogeneiz.
Plurifamiliar VPP 3P	2.610	11,75%	1,485	3.875,85	0.90	3.488,26
MIXTO Plurifamiliar VPP 2P Comercial en p. baja	471,50	2,12%	1,85 (0.85) (1.00)	872,28 (400,78) (471,50)	1.20	1.046,74
MIXTO Plurifamiliar Libre 2P Comercial en p. baja	1.510	6,80%	1,85 (0.85) (1.00)	2.793,50 (1.283,50) (1.510)	1.50	4.190,25
Unifamiliar VPP	11.772	52,98%	1,15	13.537,80	1.00	13.537,80
Unifamiliar libre	5.855,90	26,35%	1,10	6.441,49	1.25	8.051,86
Totales	22.219,40			(25.539,42) (1.981,50)		30.314,91
Superficie bruta sector (m ² s bruto)						47.230
Aprovechamiento medio del sector (m ² t unifamiliarVPP/m ² s bruto)						0.642

Se cumple que como mínimo el 30% de los m² de techo residencial se destinará a viviendas de protección pública (VPP):

- m² techo residencial total = 3.875,85+400,78+1.283,50+13.537,80+6.441,49=25.539,42
- m² techo mínimo VPP = 30 % s/ 25.539,42 m² = 7.661,83 m²
- m² techo VPP previsto P.P. = 3.875,85+400,78+13.537,80=17.814,43 m² > 7.661,83 m²

Realmente el porcentaje previsto de VPP asciende al 69,75% del techo total residencial.

El Plan Parcial, respetando el aprovechamiento medio del sector como máximo, la edificabilidad de cada uso y tipología y los coeficientes de homogeneización, podrá distribuir el aprovechamiento objetivo máximo entre los distintos usos y tipologías, con las siguientes condiciones:

- Los aprovechamientos objetivos asignados a cada uso y tipología no podrán variar en más o menos de un 15% respecto a los previstos en el cuadro, siempre y cuando no se supere el aprovechamiento medio de cálculo (0,642).
- En cualquier caso, se cederá al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de cálculo (0,642).

El Proyecto de Urbanización, respetando las determinaciones del Plan Parcial, se podrá ejecutar en dos fases, debiendo ser éstas, totalmente funcionales en el momento de su recepción por el Ayuntamiento.

Los plazos para el desarrollo de la actuación a contar desde la aprobación definitiva del Planeamiento General serán los siguientes:

- 3 meses: Presentación del Plan Parcial.
- 6 meses: Presentación del Proyecto de Reparcelación y Urbanización Fase 1.
- 24 meses: Finalización de las obras de Urbanización. Fase 1. Incluida la eliminación de la balsa y descontaminación del terreno en caso de que fuera necesario.
- 48 meses: Finalización de las obras de Urbanización. Fase 2.

Será posible en cualquier caso la urbanización y edificación simultánea en el caso de realizarse una promoción de viviendas. Previamente a la terminación de las viviendas y antes de solicitar la Licencia de Ocupación, la balsa debe estar eliminada y el terreno descontaminado, en caso de que fuera necesario. Tanto las condiciones urbanísticas particulares del polígono PR-12, como las cesiones y el calendario de actuaciones, se han incluido en un Convenio Urbanístico, de modo que se garantice la colaboración del promotor desde el inicio de la tramitación del expediente.

PROPORCIÓN DE DOTACIONES EN EL CONJUNTO DE LA LOCALIDAD

Dado que el proyecto califica un nuevo sector de uso residencial, lo que conlleva lógicamente un incremento del aprovechamiento determinado por las NN.SS. vigentes, es necesario que se dé respuesta a las exigencias derivadas del art. 36.2.2ª de la LOUA, que señala lo siguiente:

Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La proporción del estándar de zonas libres en el momento actual, y que aparece recogida en la Adaptación Parcial a la LOUA. de las Normas Subsidiarias de Osuna, es de 5.59 m²/hab, y dado que la LOUA. habla de mantener la proporción entre las dotaciones y el aprovechamiento, vamos a considerar el estándar de 5.59 m²/habitante y una media de 2.4 habitantes/vivienda, que nos da como resultado la necesidad de implementar la dotación de áreas libres en 13,416 m²/vda.

Dado el tamaño de las zonas libres propuestas y la alta concentración de Sistemas Generales en esta zona de la localidad, se propone implementar dichos sistemas mediante la cesión de una franja de suelo en la zona norte destinada a Espacios Libres y que actúe como franja separadora con el suelo urbano de uso industrial.

MODIFICACIÓN ORDENANZAS URBANÍSTICAS

I. Determinaciones de carácter general.

Art. 0.5. Reserva de terreno con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

	Superficie m ²	Densidad	Capacidad residencial	% VPO	Núm. Viviendas VPO
(...)					
PR-12	47.230,00	50	236	72,03	170

Art. 7.1. Clasificación de suelo.

(...)

B. Suelo urbanizable.

(...)

B.2. Suelo urbanizable sectorizado.

(...)

El suelo urbanizable sectorizado del núcleo urbano de Osuna lo integran los siguientes sectores:

- Sectores-Planes Parciales Industriales.

(...)

- Sector-Plan Parcial Residencial.

PR-12. Plan Parcial no desarrollado. Superficie = 47.230 m².

Resultando una superficie total de Suelo Urbanizable de: 508.752,00 m².

B.3. Superficie total de suelo urbanizable.

La superficie total de Suelo urbanizable del núcleo de Osuna es de 805.380 m².

Normas específicas en Suelo Urbanizable.

Normas Generales de Ordenación.

Art. 108.1. Usos, densidades y edificabilidades globales para los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de Suelo Urbanizable son los siguientes:

(...)

Sectores en Suelo Urbanizable	Superficie m ²	Superficie de parcelas netas m ²	Uso Global	Densidad Global Viv/Ha	Edificabilidad Global m ² t/m ²	Edificabilidad máxima lucrativa por sector m ² t
PR-12	47.230	22.219,40	Residencial	50	0,643	27.520,92

Art. 108.2. Delimitación y Aprovechamiento medio de las áreas de reparto que se definen en el Suelo Urbanizable.

Las áreas de reparto que se definen en Suelo Urbanizable y su Aprovechamiento medio son los siguientes:

(...)

Área de reparto correspondiente al PR-12

Sector	Superficie m ²	Aprovechamiento Medio m ² ucar/m ²	Aprovechamiento del A.M. m ² ucar
PR-12	47.230	0,643	30.357,64

Normas Urbanísticas particulares del Suelo Urbanizable Residencial.

Aprovechamiento urbanístico.

Art. 109 (Modificado).

(...)

P.R.12 «Real de la Feria».

El sector de suelo urbanizable P.R.12 «Real de la Feria» definido en el plano OE-4 «Clasificación del Suelo y Planeamiento de desarrollo», se desarrollará de acuerdo con las siguientes determinaciones:

A) DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Situación y superficie.

- Sector de suelo urbanizable residencial situado al sitio del Ejido con fachadas a c/Camino del Ejido y a vial de salida a Ctra. Osuna-Lantejuela.

- Superficie bruta aproximada del sector: 47.230 m²

Condiciones de uso e intensidad.

- Usos permitidos y prohibidos.

Se autorizan exclusivamente los siguientes usos. Residencial unifamiliar y plurifamiliar, Residencial con terciario en planta baja, Equipamiento comunitario y Espacios libres.

- Densidad máxima: 50 viv/ha.

- Capacidad residencial máxima: 236 viviendas 170 vdas. VPP
66 vdas. Libres

- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,642 m²techo /m²Superficie de la Unidad

- Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,15 m²techo/m²Superficie de la Unidad

Viviendas de protección pública.

De acuerdo con el cuadro anterior, el porcentaje previsto de VPP ascenderá al 69,75% del techo total residencial, 170 VPP, que supera con creces el 30% de la edificabilidad total residencial, obligatorio según ley.

Desarrollo urbanístico.

- Plan Parcial de Ordenación.

- Reparcelación o Convenio Urbanístico Sustitutorio a efectos de la justa distribución de cargas y beneficios dentro del sector.

- Proyecto de Urbanización.
- Sistema de gestión: Promoción privada.
- Sistema de Actuación: Compensación.

Reservas para dotaciones:

30 m² por cada 100 m² de techo edificable residencial. De ellos se destinarán:

Zonas verdes	18 m ² por cada 100 m ² techo edificable (Mínimo 10% superficie total ordenada).
Centros docentes	Mínimo 10 m ² suelo por vivienda.
S.I.P.S.	Mínimo 2 m ² construido por vivienda.
Aparcamiento público	0,5 plazas por cada 100 m ² de techo edificable.

Cumplimiento artículo 36.2.2.^a de la LOUA:

«Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro...»

En cumplimiento de dicho artículo, se implementarán los Sistemas Generales de la zona al menos en 13,416 m²/vivienda. (5,59 m²/hab x 2,4 hab/vda).

- 236 viviendas x 13,416 = 3.166,176 m².

Esta medida compensatoria dará lugar a un Sistema General de Espacios Libres adscrito al sector, que se utilizará, asimismo, como franja verde de separación junto al suelo industrial.

Cesiones:

Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Osuna los siguientes:

- Los terrenos destinados a dotaciones totalmente urbanizados.
- Viario, infraestructuras y sistemas generales.
- El 10% del aprovechamiento urbanístico totalmente urbanizado.

Área de reparto. Aprovechamiento medio. Coeficiente de Ponderación:

- El sector constituirá por sí mismo un área de reparto a los efectos de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

- El aprovechamiento medio del área será de 0,642 m²t/m²s del uso y tipología característico en relación con la superficie bruta el sector.

En este caso, dadas las características del sector con un porcentaje de vivienda protegida del 72,03%, se aplica el coeficiente 1 al uso característico que es el de vivienda unifamiliar VPP 2 plantas, siendo el resto de coeficientes consecuencia de ello, así si aplicamos la misma proporcionalidad que se recoge en el documento de Adaptación Parcial (1 para vivienda libre y 0,80 para vivienda de protección) y los mismos a la cuantía de cada tipología del sector, obtenemos los siguientes coeficientes de ponderación de usos pormenorizados en relación al característico:

Uso	Coeficiente
Plurifamiliar VPP 3 plantas	0,90
Mixto Plurifamiliar VPP 2 plantas (Bajo+1) con terciario en p. baja	1,20
Mixto Plurifamiliar libre 2 plantas con terciario en p. baja	1,50
Unifamiliar VPP 2 plantas (característico)	1
Unifamiliar libre 2 plantas	1,25

Cálculo del aprovechamiento medio del sector.

Uso y tipología	Parcela neta m ² s	Proporc. %	Edificabilidad m ² t/m ² s	Aprovecham. objetivo m ² t	Coeficiente homogeneiz.	Aprovecham. homogeneiz.
Plurifamiliar VPP 3P	2.610	11,75%	1,485	3.875,85	0.90	3.488,26
MIXTO Plurifamiliar VPP 2P Comercial en p. baja	471,50	2,12%	1,85 (0.85) (1.00)	872,28 (400,78) (471,50)	1.20	1.046,74

Uso y tipología	Parcela neta m ² s	Proporc. %	Edificabilidad m ² t/m ² s	Aprovecham. objetivo m ² t	Coefficiente homogeneiz.	Aprovecham. homogeneiz.
MIXTO Plurifamiliar Libre 2P Comercial en p. baja	1.510	6,80%	1,85 (0,85) (1,00)	2.793,50 (1.283,50) (1.510)	1,50	4.190,25
Unifamiliar VPP	11.772	52,98%	1,15	13.537,80	1,00	13.537,80
Unifamiliar libre	5.855,90	26,35%	1,10	6.441,49	1,25	8.051,86
Totales	22.219,40			(25.539,42) (1.981,50)		30.314,91
Superficie bruta sector (m ² s bruto)						47.230
Aprovechamiento medio del sector (m ² t unifamiliar VPP/m ² s bruto)						0,642

B) DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El Plan Parcial, respetando el aprovechamiento medio del sector como máximo, la edificabilidad de cada uso y tipología y los coeficientes de homogeneización, podrá distribuir el aprovechamiento objetivo máximo entre los distintos usos y tipologías, con las siguientes condiciones.

Los aprovechamientos objetivos asignados a cada uso y tipología no podrán variar en más o menos de un 15% respecto de los previstos en el cuadro, siempre y cuando no se supere el aprovechamiento medio de cálculo (0,642).

En cualquier caso se cederá al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de cálculo (0,642).

- Parcela mínima: 90 m².
- Fachada mínima: 6 mts (6,50 mts si posee cochera).
- Edificabilidad residencial máxima sobre parcela neta: 2 m²t/m²s.
- Altura máxima: 3 plantas (10 mts).
2 plantas (7 mts).
- Viario interior del polígono con 12 mts de anchura mínimo (8 mts de calzada y Acerados de 2 mts).
- Ordenanzas: Las de la zona de extensión residencial de las NN.SS.

El viario previsto resolverá las conexiones viarias con la C/ Camino del Ejido y vial de enlace con la carretera Osuna-Lantejuela mediante la formación de una rotonda para la Ordenación del tráfico existente y futuro.

Los suelos dotacionales se situarán en la zona más próxima al equipamiento comunitario existente en Camino del Ejido.

Se creará una franja verde de separación junto al suelo industrial.

En el proyecto de Urbanización quedarán resueltas todas las conexiones de los servicios e infraestructuras urbanas del polígono con las redes generales de la localidad, a costa de los promotores, según los criterios de los distintos organismos responsables.

El Proyecto de Urbanización, respetando las determinaciones del Plan Parcial, se podrá ejecutar en dos fases, debiendo ser éstas totalmente funcionales en el momento de su recepción por el Ayuntamiento.

Plazos

- 3 meses Presentación del Plan Parcial.
- 6 meses Presentación del Proyecto de Reparcelación y Urbanización Fase 1.
- 24 meses Finalización de las obras de Urbanización. Fase 1. Incluida la eliminación de la balsa y descontaminación del terreno en caso de que fuera necesario.
- 48 meses Finalización de las obras de Urbanización. Fase 2.

Será posible en cualquier caso la urbanización y edificación simultánea en el caso de realizarse una promoción de viviendas. Previamente a la terminación de las viviendas y antes de solicitar la Licencia de Ocupación, la balsa debe estar eliminada y el terreno descontaminado, en caso de que fuera necesario.

Condiciones de edificación y parcelación en suelo urbanizable residencial.

Art. 111 (Modificado).

(...)

En el polígono P.R.12, las tipologías permitidas serán la vivienda unifamiliar adosada y la vivienda plurifamiliar en bloque. En la planta baja de las viviendas plurifamiliares se permitirán los usos comerciales. De las 236 viviendas, como mínimo 170 (72,03%) estarán sujetas a algún régimen de protección pública.

Excepcionalmente, en el polígono PR-12 se permitirá un retranqueo en la alineación de fachada principal, siempre que éste sea en manzanas completas y el cerramiento exterior tenga, asimismo, condición de falsa fachada y cumpla con las determinaciones estéticas que dicte el Plan Parcial.

Art. 112 (Modificado).

(...)

En el polígono P.R.12, la parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 90 m², siendo la fachada mínima de 6 mts, con círculo inscribible del mismo diámetro. En caso de disponer de cochera, la fachada mínima será de 6,50 mts.

Art. 114 (Modificado).

(...)

En el P.R.12, las alturas máximas de la edificación serán de dos plantas (7 mts) en las viviendas unifamiliares y tres plantas (10 mts) en las viviendas plurifamiliares.

Art. 116 (Modificado).

(...)

En el P.R.12 las parcelas de uso residencial plurifamiliar tendrán una edificabilidad máxima de 2 m²/m². Ámbitos a los que es de aplicación la reserva de vivienda protegida.

Art. 143. Ámbitos a los que es de aplicación la reserva de vivienda protegida.

(...)

Unidades/ Sectores	Superficie (m ²)	Densidad Viv/ha	Capacidad residencial (Viviendas)	Porcentaje vdas. protección pública (%)	Núm. de vdas. de protección pública (viviendas)	Aprobación Inicial
PR-12	47.230	50	236	72,03	170	No aprobado inicialmente

Establecimiento del estándar del Sistema General de Espacios Libres.

Art. 144. Establecimiento del estándar del Sistema General de Espacios Libres.

(...)

e) Implementación del Sistema General de Espacios Libres.

El Sector Residencial PR-12 incluirá un Sistema General de Espacios Libres que implementará los existentes en la zona denominada Parque San Arcadio y Recinto Ferial, al menos en una superficie equivalente a 5.59 m²/hab.

$$236 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab/vda} \times 5,59 \text{ m}^2/\text{hab} = 3.166,18 \text{ m}^2$$

Previsiones de programación y gestión.

Art. 148. Plazos.

(...)

4. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado.

(...)

- Sector Plan Parcial Residencial-12:

Presentación del Plan Parcial antes de 3 meses.

Presentación de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización Fase 1 antes de 6 meses.

Finalización de obras de Urbanización Fase 1 antes de 24 meses. Incluida la eliminación de la balsa y descontaminación del terreno en caso de que fuera necesario.

Finalización de obras de Urbanización Fase 2 antes de 48 meses.

Sevilla, 3 de febrero de 2014.- El Delegado, Francisco Gallardo García.