

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 11 de septiembre 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 Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de 26 de junio de 2014, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de la UU-1 «Sureste» del área SUNS-1 «Pago de Enmedio» del municipio de La Rinconada (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en 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, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 26 de junio de 2014, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de la UU-1 «Sureste» del área SUNS-1 «Pago de Enmedio» del municipio de La Rinconada (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 31 de julio de 2014, y con el número de registro 6185, 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 La Rinconada.

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 Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 26 de junio de 2014, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de la UU-1 «Sureste» del área SUNS-1 «Pago de Enmedio» del municipio de La Rinconada (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (ANEXO II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de la UU-1 “Sureste” del área SUNS-1 “Pago de Enmedio” del municipio de La Rinconada (Sevilla), 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 proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto sectorizar parte de los terrenos incluidos en el área de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-1 “Pago de Enmedio” delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada aprobado definitivamente el 20 de abril de 2007. Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Sectorización se sitúan al sureste del área prevista por el planeamiento general, colindantes con el núcleo urbano de San José y apoyándose en las infraestructuras territoriales del entorno; asimismo, el Plan de Sectorización incluye en su ámbito, como sistema general adscrito, el viario previsto por el Plan General para conectar los núcleos de San José y La Rinconada.

Segundo. 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.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información informó el proyecto con fecha 7 de febrero de 2014 en relación con lo previsto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de diciembre, General de Telecomunicaciones, indicando que “no existen observaciones que formular”.

b) El Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente emite con fecha 9 de octubre de 2013 informe favorable en materia de aguas.

c) La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente ha emitido con fecha 2 de diciembre de 2013 Declaración de Impacto Ambiental favorable, condicionando la viabilidad ambiental de la actuación a que se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la referida declaración de impacto ambiental.

d) La Delegación Territorial de la Consejería de Cultura informó en fecha 9 de febrero de 2012 que existe prospección arqueológica realizada en el año 2006 sobre los sectores urbanizables del PGOU de Rinconada y se constata la inexistencia de bienes inmuebles protegidos por la actual legislación del Patrimonio Histórico en el sector afectado por el Plan de Sectorización, por lo que no se considera necesaria nueva prospección arqueológica.

e) La Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha emitido oficio en fecha 19 de marzo de 2012 recogiendo que se ha comprobado 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, que el sector sobre el que se solicita informe ya fue informado en fecha 27 de marzo de 2007 ratificándose en el contenido de dicho informe.

f) El Servicio de Carreteras de la entonces Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda emite informe favorable en fecha 13 de febrero de 2012 incluyendo una serie de condicionantes.

g) El Servicio de Planificación de la Dirección General de Transportes de la entonces Consejería de Obras Públicas y Vivienda emitió informe favorable en fecha 22 de julio de 2012.

h) El Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento, Turismo y Comercio de Sevilla emitió informe favorable sobre los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, conforme a lo establecido en el artículo 18.3 de la LOUA, en fecha 30 de abril de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, 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 Comisión Territorial 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 12.1.g) 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.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de La Rinconada para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 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 Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de La Rinconada para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por los art. 32, 37 y 39 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 Comisión Territorial 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.

Quinto. El documento contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido en relación con lo especificado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. No obstante, presenta las siguientes deficiencias en relación a la Disposición Adicional Única de las Normas Urbanísticas, en la que se establece que “con la finalidad de satisfacer la dotación mínima de aparcamientos privados en las parcelas de uso característico residencial en una única planta sótano, previa formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, podrán ocuparse bajo la rasante los suelos de espacios libres públicos del tipo de prehabitación, constituyéndose complejos inmobiliarios. En todo caso deberá garantizarse, tanto el mantenimiento de las rasantes previstas, como la posibilidad de ajardinar y/o arbolar al menos la mitad de la superficie del espacio libre de que se trate”, en tanto que:

- Las dotaciones públicas, que obligatoriamente han de ser objeto de reserva en todo proceso urbanizador, ya sean configuradas como sistemas generales o locales, y ya se trate de espacios libres, zonas

verdes o equipamientos públicos en cualquiera de sus especies, están afectas a un uso o servicio público, lo que les confiere el innegable carácter de bienes demaniales. Estas características excluye a estos inmuebles del patrimonio público del suelo, cuyos bienes integrantes se relacionan en el artículo 72 de la LOUA.

- La naturaleza jurídica de bienes de dominio público incluye tanto la superficie del bien, como el subsuelo, por lo que éste ostenta igualmente carácter demanial, atendiendo al todo unitario que conforma la propiedad del inmueble, y de acuerdo con dicha naturaleza jurídica demanial, mientras conserven su carácter, son inalienables, inembargables e imprescriptibles (art. 3 Ley 7/1999).

- En tanto mantengan la naturaleza demanial, no pueden ser enajenados, y su uso privativo exige el otorgamiento de concesión administrativa en los términos previstos por la legislación por la que se rigen.

- Es posible llevar a cabo una separación entre los usos a desarrollar en los terrenos superficiales y el subsuelo de aquellos. En este caso, la utilización del subsuelo, manteniendo su naturaleza demanial, para un uso también público pero diferente al de dotación pública, exige una modificación del planeamiento y el informe favorable del Consejo Consultivo, puesto que esta innovación conlleva un diferente uso – aunque sea público – de la dotación pública afectada, entrando así en juego el artículo 36.2.c) 2.ª de la LOUA.

- La enajenación a un tercero del subsuelo de las dotaciones públicas, requiere el correspondiente expediente de modificación de planeamiento que altere el carácter demanial del mismo, expediente que asimismo exigirá, dado que se suprime parte consustancial de dicha dotación, el dictamen favorable del Consejo Consultivo y la adopción de las pertinentes medidas compensatorias (artículo 36.2.a) 2.ª de la LOUA).

- Es por ello, que la privatización del subsuelo de las dotaciones públicas que posibilita esta Disposición Adicional Única de las Normas Urbanísticas, supone posibilitar la enajenación a terceros particulares la propiedad de dicho subsuelo, para su explotación lucrativa como aparcamientos privados. Se exoneraría así de realizar, para cada caso concreto, un expediente de innovación del planeamiento en el que se habría de justificar las mejoras que la modificación comporta para el bienestar de la población y del cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.2.a) 1.ª de la LOUA, debiéndose, consecuentemente particularizar mediante una innovación del planeamiento para cada caso concreto no siendo admisible la constitución genérica de un gran complejo inmobiliario bajo los espacios públicos del Plan de Sectorización, tal y como se pretende con dicha disposición adicional.

Sexto. En base a lo expuesto en el Fundamento de Derecho anterior, procede la aprobación definitiva de forma parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de referencia, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este sentido, debe denegarse la aprobación definitiva de las siguiente determinación:

- Disposición adicional de las Normas Urbanísticas.

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 la Delegada Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el art. 10.1 Decreto 26/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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, en virtud del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan de Sectorización de la UUI-1 Sureste del SUNS-1 “Pago de Enmedio” aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de La Rinconada en sesión plenaria de fecha 15 de mayo de 2013, en los términos especificados en los fundamentos de derecho quinto y sexto.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan».

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 ante el titular de la Consejería competente en materia de Urbanismo, o a través de esta Delegación Territorial, 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

Normas.

Título Preliminar: Ámbito, vigencia y contenido del Plan de Sectorización.

Título Primero: Desarrollo, gestión y ejecución.

Título Segundo: Obligaciones y cargas de la ejecución.

Título Tercero: Condiciones de los sistemas de la estructura básica.

Título Cuarto: Condiciones de los Sectores.

Anexo Único: Fichas para el Desarrollo de la Ordenación.

TÍTULO PRELIMINAR

ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

Art. 1. Ámbito.

1. El presente Plan tiene por objeto el desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada para la Unidad Urbanística Integrada 1 «Sureste», perteneciente al área de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUnS-1 «Pago de Enmedio».

2. Su ámbito territorial es el delimitado en el plano ORD.EST-1.

Art. 2. Vigencia.

1. El presente Plan de Sectorización tiene vigencia indefinida.

2. La innovación de su contenido se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación de acuerdo con los artículos 36, 37 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

3. La figura y procedimiento por el que se innove el contenido del presente Plan dependerá del tipo de determinaciones a las que afecte, según sean estas de carácter estructural o pormenorizado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la LOUA y en el artículo siguiente.

Art. 3. Contenido del Plan de Sectorización.

1. El presente Plan de Sectorización contiene la ordenación estructural y pormenorizada del área de la Unidad Urbanística Integrada 1 «Sureste», perteneciente al área de Suelo Urbanizable no Sectorizado SUnS-1 «Pago de Enmedio» del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada.

2. Tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural, y en consecuencia propias de este Plan de Sectorización, las siguientes:

a. La delimitación del Sector de planeamiento parcial.

b. El cálculo del Aprovechamiento Medio.

c. La previsión cuantitativa de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública sin perjuicio de su localización concreta.

d. El señalamiento de los Sistemas de la Estructura Básica, con las condiciones que en cada caso se establecen en el Título Tercero del presente Plan.

e. Los usos, densidades y edificabilidades globales del Sector delimitado.

f. El establecimiento de las etapas para la ejecución.

3. Tienen el carácter de determinaciones de ordenación pormenorizada, y en consecuencia propias del planeamiento parcial, las siguientes:

a. La calificación pormenorizada del viario, los espacios libres y las dotaciones.

b. La calificación pormenorizada del suelo para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

c. El señalamiento de las alineaciones y rasantes del viario.

d. La delimitación de las zonas de ordenación y la asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

e. Las ordenanzas propias de cada una de las zonas anteriores.

f. La asignación pormenorizada de las edificabilidades a las distintas manzanas y parcelas calificadas.

- g. El trazado esquemático y características de las distintas redes de servicios.
 - h. El señalamiento del sistema de actuación.
 - i. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.
4. Para la mejor clarificación del carácter estructural o pormenorizado de las distintas determinaciones, el presente Plan las separa documentalmente entre determinaciones de ordenación estructural y determinaciones de ordenación pormenorizada.

Art. 4. Documentación del Plan de Sectorización, contenido y valor relativo de sus elementos.

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

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

- a. La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Sectorización en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.
 - b. Plano de Estructura Básica y Sectorización, ORD.EST-2, que expresa los sistemas que conforman la estructura básica y la delimitación de los Sectores para el desarrollo de ordenación. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
 - c. Plano de Gestión y Ejecución, ORD.EST-3 . Grafía la delimitación del Área de Reparto y de la Unidad de Ejecución, así como fija el orden normal de desarrollo del Plan de Sectorización, tanto en el tiempo como en el espacio.
 - d. Cálculo del Aprovechamiento Medio. Establece el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan a los distintos Sectores y el Medio resultante para el Área de Reparto.
 - e. Las presentes Normas Urbanística constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan de Sectorización para todo lo que en ellas se regula.
3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación mas favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés mas general de la colectividad.
4. El resto de los documentos y determinaciones corresponden a la Ordenación Pormenorizada, regulándose su valor en las correspondientes Ordenanzas.

TÍTULO PRIMERO

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Art. 5. Ordenación Pormenorizada.

1. El desarrollo de la ordenación del presente Plan de Sectorización se realizará:
- a. Para el Sector delimitado y para los Sistemas Generales Urbanos adscritos, este Plan de Sectorización contiene la ordenación pormenorizada completa.
 - b. Sin perjuicio de lo anterior, para las áreas calificadas como Sistemas Generales, mediante Proyectos de Urbanización o de Obras o Planes Especiales de Sistemas Generales.
2. La ordenación pormenorizada contenida en el presente Plan de Sectorización podrá ser revisada íntegramente mediante la formulación de un Plan Parcial de Ordenación o bien alterada puntualmente, mediante modificaciones de planeamiento con rango de modificación de Plan Parcial de Ordenación.
3. En todo caso, la ordenación pormenorizada se ajustará en su desarrollo a las determinaciones contenidas en estas Normas y en la ficha que se incluye como Anexo a las presentes Normas.
4. Para el desarrollo de la ordenación pormenorizada podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la LOUA y específicamente para:
- a. Reajustar o adaptar las alineaciones de fachada, líneas de edificación, fondos edificables,...etc. señalados en la ordenación pormenorizada.
 - b. Ordenar los volúmenes edificables, definiendo, en su caso, el viario interior, los espacios no edificables, las líneas de edificación,...etc.

Art. 6. Unidad de Ejecución y Administración Urbanística Actuante.

1. La ejecución del presente Plan de Sectorización se realizará mediante una sola Unidad de Ejecución, comprensiva del Sector delimitado y a la cual corresponderá la urbanización del Sistema General de Viario Urbano adscrito.

2. La Administración Urbanística Actuante será el Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada.

Art. 7. Determinación del Sistema de Actuación.

1. El Sistema de Actuación será el de Expropiación.

2. La gestión del sistema de expropiación se realizará de forma directa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de la LOUA.

Art. 8. Proyectos para la Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del presente Plan de Sectorización para los Sistemas Generales no Metropolitanos se realizará mediante su inclusión en los Proyectos de Urbanización o mediante uno o varios Proyectos de Obras.

2. La ejecución material de las determinaciones del Sector delimitado se efectuará mediante un único Proyecto de Urbanización.

3. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirá las especificaciones que para los mismos se regulan en el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada y se establezcan en la ordenación pormenorizada.

TÍTULO SEGUNDO

OBLIGACIONES Y CARGAS DE LA EJECUCIÓN

Art. 9 Obligaciones y Cargas de Urbanización.

La Administración Urbanística Actuante del presente Plan de Sectorización, así como cualquier otra Administración, Entidad o Sociedad Pública interviniente en la actuación garantizarán:

a. La cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de La Rinconada, o a la Administración responsable de su ejecución, de la superficie de Sistemas Generales incluida en el ámbito de este Plan de Sectorización.

b. La cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de La Rinconada de la superficie total destinada a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión públicas, centros docentes, servicios de interés público y social públicos y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos que resulten de la ordenación pormenorizada.

c. La cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de La Rinconada del diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio fijado por el presente Plan, libre de cargas de urbanización, y en proporción aproximada a los distintos usos y tipologías fijados por el presente Plan de Sectorización.

d. El destino del setenta (70%) por ciento de la edificabilidad residencial prevista en este Plan a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en la localización que se fije en la ordenación pormenorizada.

e. El abono de las obras de urbanización interiores y exteriores al Área en los términos señalados por el artículo 113 de la LOUA y los artículos 59, 60, 61 y 63 del Reglamento de Gestión Urbanística y los que resulten de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

f. El abono de las obras de urbanización de los Sistemas Generales de Espacios Libres, de los Sistemas Generales de Equipamiento y del Sistema General de Viario Urbano.

g. La contribución de 6.106.800 euros, obtenida en función de las viviendas y de los usos terciarios previstos por este Plan de Sectorización, para la construcción de los Sistemas Locales y Generales de Equipamientos interiores al ámbito del presente Plan. Dado el carácter público de los promotores de la actuación, las Administraciones implicadas promoverán las actuaciones que resulten necesarias para posibilitar el mayor nivel de equipamiento y la satisfacción de cuantos servicios públicos puedan precisar los habitantes de La Rinconada en general y de la actuación en particular.

h. La conservación y el mantenimiento en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta transcurrido un (1) año desde la recepción provisional por el Ayuntamiento de La Rinconada de las obras que integran cada una de las fases.

i. La edificación de los solares en los plazos fijados en este Plan.

Art. 10. Actuaciones en el Área previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar en los Sectores hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a. Ejecución previa o simultánea de los Sistemas Generales de Viario, Espacios Libres e Infraestructuras, según el programa que se establece en el Plan de Etapas.

- b. Aprobación del Proyecto o Proyectos de Urbanización.
- c. Ejecución de las obras de urbanización o su aseguramiento.
- d. Formalización de las cesiones.

2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el Área que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la el artículo 34 de la LOUA con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

TÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

CAPÍTULO 1.º

Disposiciones Preliminares

Art. 11. Condiciones de los Sistemas de la Estructura Básica del Plan.

Las condiciones de los Sistemas de Estructura Básica del Plan de Sectorización, junto con las generales que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, regulan el desarrollo que de los mismos deberá realizar la ordenación pormenorizada.

Art. 12. Sistemas.

El presente Plan de Sectorización, en función de los objetivos que persigue, considera a los siguientes sistemas como los componentes básicos de la estructura urbanística:

- a. Sistema General de Viario Metropolitano (SGVM).
- b. Sistema General de Viario Urbano (SGVU).
- c. Sistema General de Transporte Metropolitano (SGTM).
- d. Sistema General de Transporte Urbano (SGTU).
- e. Sistema General de Espacios Libres (SGEL).
- f. Sistema General de Equipamiento (SGE).

CAPÍTULO 2.º

Condiciones del Sistema General de Viario Metropolitano

Art. 13. Definición.

1. Se denomina Sistema General de Viario Metropolitano a los suelos reservados dentro del área ordenada por el presente Plan de Sectorización para la construcción de la Autovía de Acceso Norte a Sevilla, así como sus enlaces y ramales de acceso.

2. Además de los suelos que deberán ser efectivamente ocupados por la Autovía, enlace y ramales, se incluyen en este Sistema las zonas de dominio público adyacentes definidas en el artículo 12 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Art. 14. Composición.

El Sistema General de Viario Metropolitano está compuesto por los suelos necesarios para la ejecución de la Segunda Fase del Nuevo Acceso Norte a Sevilla incluidos en el ámbito del presente Plan de Sectorización.

Art. 15. Condiciones de Uso.

La regulación de este Sistema será la establecida en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

CAPÍTULO 3.º

Condiciones del Sistema General de Viario Urbano

Art. 16. Definición.

Se denomina Sistema General de Viario Urbano al conjunto de tramos de la red viaria propuesta para el Área ordenada por el presente Plan, que garantizan las relaciones de aquella con los elementos que conforman la estructura general territorial y urbana, así como la accesibilidad a y entre los distintos Sectores delimitados.

Art. 17. Composición.

El Sistema General de Viario Urbano está compuesto por el SGVU-1 Vía de Conexión Principal La Rinconada-San José.

Art. 18. Desarrollo.

1. La posición, superficie y anchura de la sección completa determinadas en este Plan de Sectorización se consideran vinculantes para la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización u obras.

2. La ordenación pormenorizada completará y pormenorizará la red viaria urbana con las calles rodadas, compartidas o peatonales necesarias para garantizar la movilidad de peatones y vehículos y la accesibilidad a las distintas parcelas, en coherencia con la ordenación que formule.

CAPÍTULO 4.º**Condiciones Para El Desarrollo Del Sistema General De Transporte Metropolitano****Art. 19. Definición.**

Se denomina Sistema General de Transporte Metropolitano al suelo, vuelo o subsuelo necesario para la implantación de las infraestructuras fijas de la prolongación hasta el área objeto del presente Plan de la Red de Transporte Público Metropolitano de pasajeros.

Art. 20. Compatibilidad para su Implantación.

El Sistema General de Transporte Metropolitano, una vez definidas su traza y características por la Administración competente, podrá implantarse sin limitaciones sobre suelos calificados de forma global o pormenorizada por este Plan como viario o espacios libres, sin perjuicio de la necesidad de mantener la funcionalidad y seguridad de dichos sistemas.

CAPÍTULO 5.º**Condiciones para el Desarrollo del Sistema General de Transporte Urbano****Art. 21. Definición.**

Se denomina Sistema General de Transporte Urbano al suelo reservado por el presente Plan para la implantación de las infraestructuras fijas de un sistema de transporte de pasajeros (tranvía o metro ligero) en plataforma reservada, y mayoritariamente exclusiva, para la conexión entre los núcleos de La Rinconada y San José.

Art. 22. Desarrollo y Compatibilidad para su implantación.

1. El trazado propuesto para el Sistema General de Transporte Urbano en el plano ORD.EST-2 del presente Plan tiene carácter directivo, pudiendo ser ajustado motivadamente por el proyecto específico que lo desarrolle.

2. El Sistema General de Transporte Urbano, una vez definidas sus características, podrá implantarse sin limitaciones sobre suelos calificados de forma global o pormenorizada por este Plan como viario o espacios libres, sin perjuicio de la necesidad de mantener la funcionalidad y seguridad de dichos sistemas.

CAPÍTULO 6.º**Condiciones del Sistema General de Espacios Libres****Art. 23. Definición.**

Se denomina Sistema General de Espacios Libres al conjunto de espacios de dominio y uso público, básicamente libres de edificación, que junto con el Sistema General de Viario Urbano y el Sistema General de Equipamiento conforman la estructura urbanística básica diseñada por el presente Plan de Sectorización.

Art. 24. Tipos.

El presente Plan de Sectorización subdivide el Sistema General de Espacios Libres en dos categorías:

a. El Sistema General de Parques Urbanos Públicos (SGPU). En los que no podrán establecerse otras limitaciones al uso público que las derivadas de las compatibilidades previstas por los artículos 20 y 22 del presente Plan, sin perjuicio de la posible implantación puntual de Kioscos u otras instalaciones similares. Estas áreas deberán estar mayoritariamente arboladas o ajardinadas con el carácter de zonas verdes.

b. El Sistema General de Áreas Libres Públicas (SGAL), con destino al nuevo Recinto Ferial Municipal. Sobre estas áreas podrán establecerse las limitaciones temporales o permanentes al uso público derivadas de la actividad prevista y su urbanización deberá realizarse adecuada a dicha actividad.

Art. 25. Desarrollo de los Espacios Libres.

1. La posición, delimitación y superficies del Sistema General de Espacios Libres determinadas en el plano ORD.EST-2 de este Plan de Sectorización se consideran vinculantes para la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización u obras.

2. La ordenación pormenorizada completará y pormenorizará la red de espacios libres con las superficies necesarias, en coherencia con la ordenación que formule.

CAPÍTULO 7.º

Condiciones del Sistema General de Equipamiento

Art. 26. Definición.

Se denomina Sistema General de Equipamiento al conjunto de espacios con carácter estructural destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios de alto nivel necesarios para la vida en comunidad.

Art. 27. Desarrollo de los Equipamientos.

1. La posición, delimitación y superficies de los Sistemas Generales de Equipamiento determinados en el plano ORD.EST-2 de este Plan de Sectorización se consideran vinculantes para la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización u obras.

2. La ordenación pormenorizada completará y detallará las zonas previstas para Equipamientos locales según lo determinado en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en coherencia con la ordenación detallada que formule.

TÍTULO CUARTO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DELIMITADO

Art. 28. Condiciones del Sector.

1. Las condiciones de ordenación del Sector delimitado son aquellas que, junto con las que se establecen en las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada y las condiciones de los Sistemas que se establecen en el Título Tercero del presente Plan de Sectorización, forman las bases para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.

2. Las condiciones específicas para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del Sector delimitado en el plano ORD.EST-2 de este Plan de Sectorización son las que se establecen en la Ficha para el Desarrollo de la Ordenación del Anexo Único a las presentes Normas.

3. Las determinaciones contenidas en la Ficha para el Desarrollo de la Ordenación, tienen en carácter que en cada caso se indica en las mismas.

A N E X O

FICHA DE DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR ÚNICO DE LA UNIDAD URBANÍSTICA INTEGRADA 1 «SURESTE» DEL SUNS-1 «PAGO DE ENMEDIO» DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	URBANIZABLE ORDENADO
Uso global:	RESIDENCIAL PROTEGIDO
ORDENACIÓN	
Superficie del Sector (m ² s):	320.488
Superficie edificable total (m ² t):	110.890
Superficie edificable residencial (m ² t):	93.850
Superficie edificable terciaria (m ² t):	17.040
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Aprovechamiento Objetivo:	251.618,13
Aprovechamiento Medio:	0,614821

INTENSIDAD RESIDENCIAL Y VIVIENDAS PROTEGIDAS

Número total de viviendas: 890

Número de viviendas sujetas a protección: 650

Edificabilidad residencial sujeta a protección (M²t): 65.700

Nota: La superficie edificable de uso terciario se considera de referencia, pudiendo la ordenación pormenorizada incrementarla o disminuirla hasta un 60% en función del uso pormenorizado a implantar.

URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES A CARGO DEL SECTOR

El Sector deberá proyectar y ejecutar en su integridad el Sistema General de Viario Urbano SGVU-1, con una superficie de 80.284 m².

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

	VPO-RE	VPO-RG	MYA
Número de viviendas:	330	160	160
Edificabilidad (m ² t):	33.700	16.000	16.000

DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres (m²s): 10% de la superficie del Sector excluidos los SS.GG.Escolar (m²s): 10.680Deportivo (m²s): 5.340Servicios de Interés Público y Social (m²t): 5.340

GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Unidad de Ejecución: Unidad de Ejecución según plano ORD.EST-3

Sistema de Actuación: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACIÓN

FASE ÚNICA.

Hitos de ejecución según Plan de Etapas.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con la posición del viario:

La ordenación pormenorizada deberá diseñar el trazado viario con los siguientes criterios:

1. Mantener el trazado básico marcado por la dirección del SGVU-1 y su perpendicular.
2. Establecer sendos viarios en sentido norte sur que conecten con el nuevo ramal a San José desde el

Nuevo Acceso Norte a Sevilla.

3. Garantizar la conexión del Sector con la carretera A-8001.

En relación con la sección del viario:

La ordenación pormenorizada deberá dimensionar el viario con los siguientes criterios:

1. La dimensión mínima de los viales será de 20 metros entre alineaciones.
2. Las secciones de los viales permitirán la realización de carriles-bici, uni o bidireccionales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

La ordenación pormenorizada deberá diseñar los espacios libres con los siguientes criterios:

1. En las zonas de mayor densidad se preverán espacios libres de prehabitación.
2. El sistema deberá potenciar los movimientos peatonales hacia el Parque Central de la actuación.

La ordenación pormenorizada deberá localizar las dotaciones según los siguientes criterios:

1. Las dimensiones de las parcelas deberán permitir la correcta implantación de los usos para los cuales se destinen, en especial las de uso escolar y deportivo.

2. Las parcelas dotacionales se localizarán de forma distribuida en el ámbito del Sector para facilitar la accesibilidad local.

En relación con la localización de los usos:

La ordenación pormenorizada deberá localizar los distintos usos con los siguientes criterios:

1. No podrán disponerse usos residenciales en el entorno del recinto ferial.
2. Se buscará la agrupación de los usos residenciales para crear áreas de activación urbana.
3. La dotación mínima de locales comerciales en las áreas residenciales, con independencia de los usos terciarios exclusivos previstos, será de al menos 2,5 m²t por cada vivienda.

En relación con la localización de las viviendas sujetas a protección:

La ordenación pormenorizada permitirá la construcción de las distintas clases de vivienda protegida en tipologías y superficies adecuadas a la normativa vigente y a las condiciones económicas de los adquirentes.

En relación con la forma de la edificación:

1. La altura máxima de la edificación será de PB+5.
2. La ordenación tratará de garantizar la alineación de las edificaciones al vial en el SGVU-1.

ORDENANZAS

Título Preliminar: Ámbito, vigencia y contenido de la Ordenación Pormenorizada.

Título Primero: Desarrollo, gestión y ejecución de la Ordenación Pormenorizada.

Título Segundo: Ordenanzas de zona.

Anexo Único: Cuadro de superficies, edificabilidades, número de viviendas y régimen de protección de las parcelas.

TÍTULO PRELIMINAR

ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 1. Objeto y contenido.

1. La presente ordenación pormenorizada tiene por objeto el desarrollo del Sector Único y del Sistema General Adscrito SGVU-1 del Plan de Sectorización de la Unidad Urbanística Integrada 1 «Sureste» del Área de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUnS-1, Pago de Enmedio, del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada.

2. Su ámbito territorial se corresponde con la totalidad del Sector delimitado y del Sistema General de Viario Urbano SGVU-1, adscrito al mismo.

Art. 2. Vigencia.

1. La ordenación pormenorizada contenida en este Plan de Sectorización tiene vigencia indefinida.

2. La innovación del contenido de la ordenación pormenorizada podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por el artículo 36.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Art. 3. Documentación de la ordenación pormenorizada; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos de la ordenación pormenorizada integran una unidad coherente, en sí misma y con la ordenación estructural, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

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

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

b. Plano de Calificación y Usos pormenorizados a escala 1:2.500, ORD.POR-1, que expresa los usos pormenorizados del suelo y de la edificación y las distintas zonas de ordenanzas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c. Plano de Forma de la Edificación a escala 1:2.500, ORD.POR-2. Contiene las alineaciones de la edificación, las líneas de edificación, los fondos edificables, los retranqueos mínimos y las alturas de edificación. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d. Plano de Alineaciones, Rasantes y Definición Geométrica a escala 1:2.500, ORD.POR-3. Contiene las alineaciones de las distintas parcelas a los viales u otros espacios públicos, las determinaciones geométricas necesarias para definir el trazado en planta de los viales y sus rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e. Plano de Gestión y Urbanización a escala 1:2.500, ORD.POR-4, expresa la delimitación de la Unidad de Ejecución, la división de fases del proceso urbanizador y la consideración como primaria o diferida de las obras de urbanización. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

f. Planos de Definición del Viario, ORD.POR-5. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y redimensionar la distribución de aceras, aparcamientos y calzadas, sin alterar las alineaciones definidas y sin disminuir globalmente el número de plazas de aparcamiento.

g. Planos de esquemas de Infraestructuras, ORD.POR-6, en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

h. Estudio Económico, con el contenido de evaluación económica que establece el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento.

i. Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

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

TÍTULO PRIMERO

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 4. Desarrollo.

En desarrollo de la Ordenación Pormenorizada contenida en este Plan podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades establecidas en la ordenación estructural.

Art. 5. Gestión.

1. La ejecución del presente Plan de Sectorización se realizará mediante una sola Unidad de Ejecución, coincidente con el Sector a la cual quedan adscritos los suelos de los Sistemas Generales no incluidos del ámbito del presente Plan de Sectorización.

2. El Sistema de Actuación será el de Expropiación.

3. La gestión del sistema de expropiación se realizará de forma directa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2 de la LOUA.

4. La Administración Urbanística Actuante será el Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada.

Art. 6. Fases para la Ejecución.

1. A los efectos de la ordenación temporal y de la racionalización de la ejecución, el presente Plan diferencia entre:

a. La urbanización de los Sistemas Generales no Metropolitanos.

b. La urbanización básica del Sector.

c. La urbanización diferida ligada a la ejecución de la edificación.

2. La urbanización de los Sistemas Generales no Metropolitanos deberá iniciarse en los plazos fijados por el Plan de Etapas de la Ordenación Estructural y deberá estar concluida previa o simultáneamente a la concesión de la primera licencia de ocupación de cualquier parcela residencial o terciaria.

3. La urbanización básica del Sector deberá iniciarse en los plazos que se establecen en el Plan de Etapas de la Ordenación Estructural y deberá estar concluida previa o simultáneamente a la concesión de la primera licencia de ocupación de cualquier parcela residencial o terciaria.

4. La urbanización diferida deberá ejecutarse en los plazos que garanticen su conclusión en cada caso previa o simultáneamente a la concesión de la primera licencia de ocupación de cualquier parcela residencial o terciaria a la que se encuentre ligada, según los ámbitos delimitados en el Plano de Gestión y Urbanización.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS DE ZONA

Capítulo 1º. Disposiciones generales.

Art. 7. Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, la ordenación pormenorizada distingue las siguientes Zonas de Ordenanza.

- Zona de edificación en Manzana Abierta.
- Zona de edificación en Condominio.
- Zona de edificación Terciaria.

Art. 8. Condiciones generales de uso y edificación.

Las disposiciones de «Normas Generales de Usos» y de «Normas Generales de Edificación» del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada serán de aplicación, sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas de Zona, excepto para lo definido y regulado en el Capítulo siguiente.

Art. 9. Fases de ejecución de las edificaciones.

1. Las parcelas marcadas en el Plano de Calificación y Usos Pormenorizados se considerarán unidades de proyecto.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución de las edificaciones podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se garantice su unidad mediante un Anteproyecto inicial con la suficiente definición arquitectónica.

3. De igual modo, podrán realizarse y autorizarse proyectos para más de una parcela cuando ello no suponga cambio en la morfología de las mismas o alteración del espacio público.

Art. 10. Parcelas destinadas a la edificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

1. En el Anexo único a las presentes Ordenanzas se determinan las parcelas que deberán destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como al régimen al que deberán sujetarse.

2. El destino de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública podrá ser bajo cualquier régimen de tenencia (venta, alquiler,...etc.).

3. En el supuesto de modificación sustancial o supresión de cualquiera de los regímenes de protección previstos debido a cambios en los Planes Nacional o Autonómico de Vivienda, las parcelas deberán destinarse al régimen nuevo que en mayor medida se ajuste al preexistente señalado en el presente Plan.

4. Salvo determinación general de la Administración Estatal o Autonómica, corresponderá a la Administración Urbanística Actuante, mediante Acuerdo Plenario, señalar el nuevo régimen de aplicación en el supuesto previsto en el párrafo anterior.

CAPÍTULO 2.º

Condiciones comunes para las distintas zonas

Art. 11. Condiciones de parcelación.

Son las que regulan las características superficiales y morfológicas de las parcelas edificables. Las parcelas edificables deberán cumplir las condiciones sobre agregación y segregación establecidas en su correspondiente zona de ordenanza.

Art. 12 . Agregación de parcelas.

Se denomina agregación de parcelas a la unión de dos o más parcelas de las definidas en el presente Plan a efectos de convertir la resultante en una nueva unidad edificatoria.

Art. 13. Segregación de parcelas.

Se denomina segregación de parcelas a la subdivisión de una de las parcelas definidas en el presente Plan en dos o más parcelas a efectos de convertir cada una de las resultantes en unidades edificatorias independientes.

Art. 14. Condiciones de posición de los edificios en las parcelas.

Son las que regulan el modo en que la edificación o edificaciones deben localizarse sobre las parcelas. Las distintas zonas de ordenanzas podrán establecer condiciones diferenciadas para las plantas bajo y sobre rasante, así como para las distintas plantas sobre rasante.

Art. 15. Alineación obligatoria.

Se establecen como tales los linderos exteriores de las parcelas sobre los que obligatoriamente deberán las edificaciones disponer el plano principal de la fachada. Sin perjuicio de lo anterior, se permitirá en plantas baja y primera que un 20% de la longitud total de la fachada pueda localizarse en otro plano o planos interiores distintos. Igualmente se permitirá el retranqueo libre en todo el lindero de la fachada en la última planta de edificación.

Art. 16. Línea de edificación obligatoria.

Se establecen como tales las posiciones interiores a las parcelas sobre las que obligatoriamente deberán las edificaciones disponer el plano principal de la fachada sobre la rasante. Sin perjuicio de lo anterior, se permitirá en todas las plantas que un 20% de la longitud total de la fachada pueda localizarse en otro plano o planos interiores distintos o que incluso carezca de edificación para formar pasos o pasajes.

Art. 17. Línea límite de edificación.

Se establecen como tales las posiciones máximas, respecto al exterior de las parcelas, sobre las que las edificaciones podrán disponer el plano principal de la fachada sobre la rasante. El espacio comprendido entre la alineación exterior de la parcela y la línea límite de edificación tendrá la consideración de espacio no edificable sobre rasante.

Art. 18. Ocupación máxima de la parcela por la edificación.

Es la máxima superficie de la parcela que podrá ser ocupada por la edificación, bajo y/o sobre rasante, según se establezca en la correspondiente zona de ordenanza. Sobre rasante las zonas de ordenanza podrán distinguir entre la planta baja y el resto de plantas altas. La ocupación máxima de la parcela por la edificación para la planta o plantas de que se trate, se establece en el presente Plan mediante un porcentaje de la superficie total de la parcela. Deberán cumplirse simultáneamente las condiciones de ocupación máxima y el resto de las condiciones de posición de los edificios en las parcelas.

Art. 19. Altura de edificación.

Es la dimensión vertical de la edificación. Las zonas de ordenanzas podrán señalar tanto la altura máxima, como la altura mínima o la altura obligatoria de la edificación. El presente Plan establece la altura de la edificación en número de plantas mediante la expresión PB+*, donde la PB es la abreviatura de planta baja y el asterisco significa el número de plantas restantes. Según el uso y el número de plantas, se establecen las siguientes alturas métricas máximas de cornisa medidas desde la rasante hasta la capa superior del último forjado:

Para las zonas de uso característico residencial:

PB	4,5 metros.
PB+1	7,5 metros.
PB+2	10,5 metros.
PB+3	13,5 metros.
PB+4	16,5 metros.
PB+5	19,5 metros.

Para las zonas de uso característico terciario:

PB	5,0 metros.
PB+1	8,5 metros.
PB+2	12,0 metros.
PB+3	15,5 metros.
PB+4	19,0 metros.

Art. 20. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

1. Por encima de la altura reguladora máxima se permitirán con carácter general:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. Los espacios resultantes bajo la cubierta no serán habitables.

b. Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas, con una altura máxima de 120 centímetros si son opacos y de 180 centímetros si son enrejados o transparentes.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura total de 120 centímetros.

d. Los remates de cajas de escalera y depósitos no podrán sobrepasar una altura de 350 centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los 300 centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 400 centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos propios del edificio, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

2. Cuando el presente Plan lo permita expresamente podrán construirse áticos o torreones, cuya superficie edificada computará a todos los efectos, con las siguientes características:

a. Áticos. Podrán edificarse sólo cuando el Plan lo permita expresamente mediante la notación en los planos de PB+*+A. Su superficie no podrá exceder del 60% de la planta inmediatamente inferior y deberá retranquearse del plano principal de las fachadas de la edificación al menos 250 centímetros. Cuando las fachadas interiores de los áticos se dispongan a menos de 250 centímetros del perímetro de los patios interiores, se considerarán como una planta más a los efectos de la dimensión de aquellos. Sobre el forjado de cubierta de

la planta ático no podrá realizarse ninguna construcción o disponerse ninguna instalación de las autorizadas con carácter general que supere los 120 centímetros de altura.

b. Torreones. Podrán edificarse sólo cuando el Plan lo permita expresamente mediante la notación en los planos de PB+*+T. Su superficie no podrá exceder de 30 m², pudiendo localizarse libremente sobre la planta inmediatamente inferior. Sobre el forjado de cubierta del torreón no podrá realizarse ninguna construcción o disponerse ninguna instalación de las autorizadas con carácter general que supere los 120 centímetros de altura.

Art. 21. Cota de la planta baja.

Se denomina cota de la planta baja a la diferencia altimétrica existente entre la cara superior del forjado de la planta baja y la rasante en cualquier punto de los viales o de los espacios públicos colindantes con dicha planta. La cota de la planta baja deberá establecerse según las siguientes condiciones:

a. Cuando el uso previsto de la planta baja, o parte de ella de que se trate, tenga uso comercial no podrá superar los 25 centímetros por encima o por debajo de la rasante de los viales rodados o peatonales y los 125 centímetros por encima o 25 centímetros por debajo de la rasante del resto de espacios públicos que no tengan la consideración de viales.

b. Cuando el uso previsto de la planta baja, o parte de ella de que se trate, tenga uso residencial no podrá superar los 125 centímetros por encima o los 25 centímetros por debajo de la rasante de los viales rodados o peatonales y los 200 centímetros por encima o los 25 centímetros por debajo de la rasante del resto de espacios públicos que no tengan la consideración de viales.

Art. 22. Patios.

1. Se permiten los patios de luces y ventilación, que deberán situarse a una distancia mínima de 3 metros de los planos de fachada.

2. La dimensión mínima de los patios será la siguiente:

a. Para los patios a los que sólo den cocinas, lavaderos, aseos, baños, pasillos de las viviendas o elementos comunes de acceso: un cuarto de la altura de la edificación, considerando esta desde la cota superior del forjado de la planta más baja a la sirva, hasta la cota superior del forjado de coronación del patio. En cualquier caso deberá poder inscribirse un círculo de 4 metros de diámetro para las tipologías plurifamiliares y de 2,5 metros para las unifamiliares.

b. Para los patios a los que den otras piezas habitables tales como salones, comedores o dormitorios: un tercio de la altura de la edificación, considerando esta desde la cota superior del forjado de la planta más baja a la sirva, hasta la cota superior del forjado de coronación del patio. En cualquier caso deberá poder inscribirse un círculo de 5 metros de diámetro para las tipologías plurifamiliares y de 3 metros para las unifamiliares.

3. Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20% a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Art. 23. Construcciones auxiliares.

1. Se consideran construcciones auxiliares a las edificaciones segregadas de la edificación o edificaciones principales y destinadas a albergar usos al servicio de aquella.

2. Las construcciones auxiliares sólo podrán realizarse cuando lo permita la correspondiente ordenanza de zona y con las siguientes condiciones:

a. La superficie máxima será de 25 m².

b. La altura máxima de edificación será de una planta (planta baja) y 3,5 metros.

c. El uso a que se destinen será necesariamente de carácter auxiliar (porterías, cuartos de basura, vestuarios o depuradoras de piscinas, ...etc.). En todo caso el uso deberá ser distinto al característico.

d. Salvo que por su finalidad fuera imprescindible se localizarán respetando las condiciones de posición de los edificios en las parcelas.

e. Computarán íntegramente a los efectos de ocupación y edificabilidad permitidas.

3. No se considerarán construcciones auxiliares las instalaciones no cubiertas tales como piscinas, pistas deportivas o las superficies de aparcamiento cubiertas con marquesinas u otras construcciones ligeras.

Art. 24. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano principal de fachada, de la alineación de la edificación o de las líneas de edificación establecidas.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más de 1 metro y sin que su ancho pueda exceder la mitad de la longitud de la fachada.

Art. 25. Elementos salientes.

1. Son elementos salientes las partes integrantes de la edificación u otros elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen del plano principal de fachada, de la alineación de la edificación o de las líneas de edificación establecidas.

2. Los elementos salientes, tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de 10 centímetros respecto al paramento fachada.

b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada y no superen los 50 centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera y su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos 2 metros, con un máximo de 1,5 metros.

d. El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 60 centímetros.

Art. 26. Pérgolas u otros elementos similares localizados en el interior de las parcelas para evitar el soleamiento directo.

Se permitirá la instalación de pérgolas u otros elementos similares con las siguientes características y condiciones:

a. Sólo podrán instalarse en:

- El espacio privado de las plantas bajas, debiendo en todo caso quedar a una distancia mínima de 2 metros de la alineación exterior, cuando el presente Plan haya establecido línea límite de la edificación retranqueada de dicha alineación.

- Las plantas ático y los torreones.

- Las últimas plantas de edificación, que no tengan la consideración de ático o torreón, cuando exista un retranqueo desde el plano de fachada superior a 2 metros.

b. Deberán estar construidas con materiales ligeros tales como madera, aluminio o similares.

c. No podrán tener ningún paramento vertical fijo y los soportes no podrán tener una sección superior a los 15*15 centímetros.

d. La cubrición horizontal con materiales opacos fijos no podrá superar el 15% de la superficie en planta total de la pérgola.

e. La defensa del soleamiento deberá realizarse mediante elementos móviles tales como toldos, lamas móviles o similares o con elementos vegetales.

Art. 27. Cerramientos de parcela.

Cuando el plano principal de la fachada no coincida con la alineación exterior marcada, las parcelas deberán dotarse de un cerramiento que deberá cumplir las siguientes condiciones:

El cerramiento deberá disponerse sobre las alineaciones exteriores de las parcelas.

La altura máxima del cerramiento será de 2,5 metros, de los cuales sólo el primer metro desde la rasante de la acera o espacio público podrá ser opaco, debiendo el resto hasta la altura total ser de carácter diáfano, estéticamente acorde y seto vivo.

Art. 28. Uso característico.

Es el uso exclusivo o mayoritario previsto para la edificación sobre rasante por el presente Plan para cada zona de ordenanza.

Art. 29. Usos permitidos.

Son los usos sobre rasante compatibles con el característico autorizados por el presente Plan para cada zona de ordenanza, parcela o parte de ella. Los usos permitidos pueden establecerse para todas las plantas, la planta baja o las plantas altas.

Art. 30. Usos complementarios obligatorios.

Son los usos sobre rasante complementarios con el característico, que obligatoriamente deberán preverse en la edificación, en la posición y con la superficie determinados por el presente Plan.

Art. 31. Usos en los sótanos.

1. En las plantas por debajo de la planta baja sólo podrán implantarse los siguientes usos, quedando prohibidos todos los demás:

a. Con carácter obligatorio los aparcamientos al servicio de la edificación a razón de 1 plaza por cada 100 m² construidos para las zonas de ordenanza de uso residencial característico y de 1 plaza por cada 50 m² construidos para las zonas de ordenanza de uso terciario característico.

b. Cuartos trasteros.

c. En las zonas de ordenanza con uso característico terciario, almacenes u otras dependencias no habitables ni visitables por el público y ligados directamente a la edificación sobre rasante.

d. Instalaciones u otras dependencias al servicio general de la edificación sobre rasante.

2. La edificación por debajo de la planta baja para los usos indicados no consume edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico.

Art. 32. Usos y tratamiento de los espacios libres de edificación de las parcelas.

1. Se consideran espacios libres de edificación las superficies de las parcelas no edificadas sobre rasante y que no tengan el carácter de patios.

2. Las superficies libres de edificación deberán preferentemente ajardinarse y arbolarse.

3. Sobre las superficies libres de edificación podrán disponerse además pistas deportivas, piscinas, instalaciones,...etc. de carácter colectivo de la parcela. Excepcionalmente, y por razones justificadas en la racionalidad constructiva, podrá destinarse hasta un 30% de su superficie a plazas de aparcamiento, cuyo acceso deberá cumplir en todo caso las condiciones establecidas en el artículo 34 de estas Ordenanzas.

Art. 33. Tipologías del uso característico residencial.

Dentro del uso característico residencial el presente Plan establece para las distintas parcelas delimitadas las siguientes tipologías básicas de edificación:

a. Tipologías unifamiliares. Son aquellas en las que los accesos a cada vivienda se producen de forma independiente desde los viales, los espacios públicos o los espacios privados de la parcela delimitada por el presente Plan, así como que las distintas unidades residenciales no se disponen de forma vertical. Todo ello, con independencia de la existencia o no de división horizontal.

b. Tipologías plurifamiliares. Son el resto de las formas de edificación residencial que no satisfacen las condiciones anteriores.

Art. 34. Accesos rodados a las parcelas.

1. Con independencia de las tipologías de edificación que se dispongan, cada parcela de las definidas por el presente Plan sólo podrá contar con una entrada y una salida rodada por cada 5.000 m² edificables sobre rasante para acceso a las plazas de aparcamiento que se dispongan, se localicen estas bajo o sobre la rasante.

2. Los accesos rodados a las parcelas deberán satisfacer las siguientes condiciones:

a. Hasta 50 plazas servidas podrán ser unidireccionales de uso alternativo (entrada-salida). A partir de 51 plazas servidas deberán ser bidireccionales (entrada y salida). Las dimensiones de los accesos y de las rampas se establecerán en función de su carácter, su geometría y del número de plazas servidas.

b. Los accesos se dispondrán de forma que no afecten a los pasos de peatones ni a los elementos de urbanización (arbolado, farolas,...etc.), debiendo resolver el badén sin alterar la rasante del acerado ni del carril-bici.

c. No podrán disponerse accesos que afecten a los espacios libres calificados por el presente Plan, ni a los viales de carácter exclusivamente peatonal.

CAPÍTULO 3.º

Zona de edificación en Manzana Abierta

Art. 35. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras «MA.*».

Art. 36. Condiciones de parcelación.

El parcelario será el representado en el plano ORD.POR-1, de Calificación y Usos Pormenorizados. Este parcelario no podrá segregarse ni agregarse.

Art. 37. Condiciones de posición de los edificios en las parcelas.

Las edificaciones dispondrán sus planos principales de fachada según las condiciones en cada caso establecidas en el plano ORD.POR-2, Forma de la Edificación, y las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del presente Título.

Art. 38. Ocupación sobre la rasante.

La edificación sobre la rasante podrá ocupar la superficie resultante de aplicar los siguientes porcentajes:

- a. En planta baja hasta el 100% de la superficie de la parcela.
- b. En plantas altas el 80% de la superficie de la parcela.

Art. 39. Ocupación bajo rasante.

Bajo la rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con destino a los usos establecidos en el artículo 31 de las presentes Ordenanzas.

Art. 40. Altura de las edificaciones y número de plantas.

1. El número máximo de plantas de la edificación es el que viene definido en el Plano ORD.POR-2, Forma de la Edificación.

2. La altura mínima en número plantas será igualmente la marcada en el Plano ORD.POR-2, Forma de la Edificación, no siendo obligatoria la edificación de los áticos.

Art. 41. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima por parcela será la indicada en el Anexo a las presentes Ordenanzas.

Art. 42. Número máximo de viviendas.

1. El número máximo de viviendas por parcela será el indicado en el Anexo a las presentes Ordenanzas.

2. En las parcelas previstas por el presente Plan para viviendas sujetas a protección pública en los regímenes Especial y General, se posibilitará que sobre el 50% del número de viviendas indicado en el Anexo, puedan sustituirse 2 unidades por 3 de menor dimensión con un programa máximo de 2 dormitorios, todo ello sin aumento de la edificabilidad.

3. En las parcelas previstas por el presente Plan para viviendas sujetas a protección pública en el régimen Especial, que sean destinadas total o parcialmente a Alojamientos Protegidos, se posibilitará la construcción de 2 alojamientos por cada vivienda autorizada, todo ello sin aumento de la edificabilidad.

Art. 43. Construcciones auxiliares.

No se permiten las construcciones auxiliares.

Art. 44. Condiciones particulares de usos.

1. El uso característico de la edificación es el residencial en tipologías plurifamiliares.

2. Además del uso característico, se permiten u obligan en la Planta Baja los siguientes usos, según se establece en el plano ORD.POR-1, de Calificación y Usos Pormenorizados y en el Anexo a las presentes Ordenanzas:

- Oficinas.
- Comercial en la categoría de local comercial.
- Dotacional.
- Instalaciones de carácter local.

CAPÍTULO 4.º

Zona de edificación en Condominio

Art. 45. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras «CO.*».

Art. 46. Condiciones de parcelación.

El parcelario será el representado en el plano ORD.POR-1, de Calificación y Usos Pormenorizados. Este parcelario podrá segregarse, previa aprobación de un Estudio de Detalle, con las siguientes condiciones:

1. Podrán segregarse las subzonas de tipologías unifamiliares de las plurifamiliares.
2. Las subzonas de tipologías plurifamiliares deberán mantenerse como una única parcela.
3. Las subzonas de tipologías unifamiliares podrán segregarse a su vez en otras parcelas con superficie mayor a los 125 m² y en las que pueda inscribirse un círculo de, al menos, 7,0 metros de diámetro.
4. En ningún caso la parcelación podrá dar lugar a un aumento de la edificabilidad, de la ocupación o del número de viviendas.

5. Las condiciones de posición y forma de la edificación no podrán ser modificadas.

6. Las condiciones comunes para las distintas zonas establecidas por estas ordenanzas no podrán ser modificadas.

Art. 47. Condiciones de posición de los edificios en las parcelas.

Las edificaciones dispondrán sus planos principales de fachada según las condiciones en cada caso establecidas en el plano ORD.POR-2, Forma de la Edificación, y las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del presente Título.

Art. 48. Ocupación sobre la rasante.

La edificación sobre la rasante podrá ocupar hasta el 60% de la superficie total de la parcela.

Art. 49. Ocupación bajo rasante.

Bajo la rasante podrá ocuparse la superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre la rasante, más un 15% de la misma que podrá disponerse libremente.

Art. 50. Altura de las edificaciones y número de plantas.

1. El número máximo de plantas de la edificación es el que viene definido en el Plano ORD.POR-2, Forma de la Edificación.

2. La altura mínima en número plantas será igualmente la marcada en el Plano ORD.POR-2, Forma de la Edificación, no siendo obligatoria la edificación de los áticos ni de los torreones.

Art. 51. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima por parcela será la indicada en el Anexo a las presentes Ordenanzas.

Art. 52. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas por parcela será el indicado en el Anexo a las presentes Ordenanzas.

Art. 53. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del presente Título.

Art. 54. Condiciones particulares de usos.

1. El uso característico de la edificación es el residencial en tipologías unifamiliares o plurifamiliares, según la delimitación indicada en el plano ORD.POR-1, de Calificación y Usos Pormenorizados.

2. Además del uso característico se permiten las Instalaciones de carácter local en la planta baja.

CAPÍTULO 5.º

Zona de edificación Terciaria

Art. 55. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras «TE.*».

Art. 56. Condiciones de parcelación.

El parcelario será el representado en el plano ORD.POR-1, de Calificación y Usos Pormenorizados. Este parcelario podrá subdividirse por segregación con las siguientes condiciones:

a. Superficie mínima de las parcelas resultantes: 3.000 m².

b. Diámetro de la circunferencia mínima inscribible: 40 metros.

Art. 57. Condiciones de posición de los edificios en las parcelas.

1. Las edificaciones se dispondrán retranqueadas de las alineaciones exteriores en función del uso mayoritario al que se destinen, una distancia mínima de:

a. Para usos hoteleros, servicios avanzados y equipamientos privados: la mitad de la altura al eje de los viales.

b. Para el uso de oficinas: 7 metros.

c. Para el uso comercial: 10 metros.

2. Las edificaciones se dispondrán retranqueadas de los linderos privados en función del uso mayoritario al que se destinen, una distancia mínima de:

a. Para usos hoteleros, servicios avanzados y equipamientos privados: un tercio de la altura máxima de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

b. Para el uso de oficinas: la mitad de la altura máxima de la edificación, con un mínimo de 7 metros.

c. Para el uso comercial: la altura máxima de la edificación, con un mínimo de 7 metros.

3. Cuando en una misma parcela se localicen más de una edificación independiente, éstas deberán separarse entre sí una distancia mínima equivalente a la dos terceras partes de la semisuma de las alturas. Se considerará que hay más de una edificación independiente en una parcela cuando no existan cuerpos contruidos y cerrados entre ellas que tengan, al menos, una altura de un tercio de la semisuma de las alturas de los cuerpos edificados.

Art. 58. Ocupación sobre la rasante.

La edificación sobre la rasante podrá ocupar la superficie resultante de aplicar los siguientes porcentajes en función del uso mayoritario al que se destinen:

a. Para usos hoteleros, servicios avanzados y equipamientos privados: 80% de la superficie de la parcela.

b. Para el uso de oficinas: 70% de la superficie de la parcela.

c. Para el uso comercial: 60% de la superficie de la parcela.

Art. 59. Ocupación bajo rasante.

Bajo la rasante podrá ocuparse la superficie efectivamente ocupada por la edificación sobre la rasante, más un 25% de la misma que podrá disponerse libremente.

Art. 60. Altura de las edificaciones y número de plantas.

El número máximo de plantas de la edificación se establece en función del uso mayoritario al que se destinen, siendo las siguientes:

a. Para usos hoteleros, servicios avanzados y equipamientos privados: PB+4.

b. Para el uso de oficinas: PB+4.

c. Para el uso comercial: PB+2.

Art. 61. Edificabilidad de referencia.

1. La edificabilidad de referencia por parcela será la indicada en el Anexo a las presentes Ordenanzas.

2. La edificabilidad de referencia podrá incrementarse en función del uso mayoritario al que se destinen en los siguientes porcentajes:

a. Para usos hoteleros, servicios avanzados y equipamientos privados: el 50% de la edificabilidad de referencia.

b. Para el uso de oficinas: el 25% de la edificabilidad de referencia.

c. Para el uso comercial: la edificabilidad de referencia será la edificabilidad máxima.

Art. 62. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del presente Título.

Art. 63. Condiciones particulares de usos.

1. A los efectos de esta zona de Ordenanzas, los usos regulados tienen el siguiente significado:

a. Uso Hotelero. Es el servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se considerarán establecimientos hoteleros los así considerados por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros.

b. Uso Servicios Avanzados. Comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

c. Uso de Equipamientos Privados. Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, en general, prestados en régimen de servicio privado. No se considerarán servicios privados los de carácter comercial, administrativo o similar.

d. Uso de Oficinas. Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a los particulares.

e. Uso Comercial. Son las actividades terciarias que se destinan al suministro directo de mercancías al público, mediante venta al por menor. Queda prohibida la categoría de grandes superficies comerciales de alimentación.

2. Cuando se prevean otros usos terciarios no señalados expresamente en los anteriores, se asimilarán a uno o a varios de ellos con los que tengan mayor similitud.
3. Se considerará uso mayoritario a aquel para el que se prevea mayor superficie construida sobre rasante.
4. El uso característico de la edificación en la zona es el terciario. Dentro del uso característico terciario se permite cualquiera de los antes definidos, así como los no definidos que no tengan el carácter de residencial, industrial o instalación o infraestructura de carácter general.
5. Además del uso característico, se permiten los siguientes usos:
 - Dotacional en cualquier planta sobre rasante.
 - Instalaciones de carácter local en la planta baja.

ANEXO ÚNICO

CUADRO DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, NÚMERO DE VIVIENDAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LAS PARCELAS

SECTOR ÚNICO								
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ZONA DE ORDENANZA	EDIFICABILIDAD (m ² t)				VIVIENDAS	
			COMERCIAL (MIN.)	RESIDENCIAL (MAX.)	TERCIARIO (REF.)	TOTAL	NÚMERO	RÉGIMEN
PARCELAS LUCRATIVAS								
CO.1	8.100	CONDOMINIO	-	14.075	-	14.075	120	LIBRE
CO.2	8.100	CONDOMINIO	-	14.075	-	14.075	120	LIBRE
MA.1	4.065	MANZANA ABIERTA	1.250	15.600	-	16.850	165	VPO-RE
MA.2	4.065	MANZANA ABIERTA	1.250	15.600	-	16.850	165	VPO-RE
MA.3	4.065	MANZANA ABIERTA	-	16.000	-	16.000	160	VIMA
MA.4	4.065	MANZANA ABIERTA	-	16.000	-	16.000	160	VPO-RG
TE.1	7.010	TERCIARIO	-	-	10.515	10.515	-	-
TE.2	4.350	TERCIARIO	-	-	6.525	6.525	-	-
TOTAL LUCRATIVO	43.820	-	2.500	91.350	17.040	110.890	890	

Sevilla, 11 de septiembre de 2014.- La Delegada, María Dolores Bravo García.