

2. Precio marginal de las peticiones aceptadas en cada plazo:
 - Bonos a tres (3) años: 100,235.
 - Bonos a cinco (5) años: 99,138.
 - Obligaciones a diez (10) años: 92,211.
3. Tipo marginal de cada plazo:
 - Bonos a tres (3) años: 4,709%.
 - Bonos a cinco (5) años: 4,779%.
 - Obligaciones a diez (10) años: 4,839%.
4. Precio medio ponderado de las peticiones aceptadas en cada plazo:
 - Bonos a tres (3) años: 100,235.
 - Bonos a cinco (5) años: 99,151.
 - Obligaciones a diez (10) años: 92,218.

Sevilla, 13 de julio de 2007.- La Directora General, Julia Núñez Castillo.

RESOLUCIÓN de 29 de agosto de 2007, de la Dirección General de Tesorería y Deuda Pública, por la que se hace público el resultado de las subastas de Pagarés de la Junta de Andalucía de 28 de agosto de 2007.

Esta Dirección General, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9, apartado 2, de la Orden de 2 de agosto de 2001, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se regula el diseño y funcionamiento del Programa de Emisión de Pagarés de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 108, de 18 de septiembre), hace público el resultado de las subastas de pagarés de la Junta de Andalucía llevadas a cabo el día 28 de agosto de 2007:

1. Importe nominal adjudicado a cada plazo:
 - Pagarés a tres (3) meses: 8.000.000 euros.
 - Pagarés a seis (6) meses: 8.000.000 euros.
 - Pagarés a nueve (9) meses: 7.000.000 euros.
 - Pagarés a doce (12) meses: 3.000.000 euros.
 - Pagarés a dieciocho (18) meses: Desierta.
2. Precio marginal de las peticiones aceptadas en cada plazo:
 - Pagarés a tres (3) meses: 98,955.
 - Pagarés a seis (6) meses: 97,900.
 - Pagarés a nueve (9) meses: 96,865.
 - Pagarés a doce (12) meses: 95,825.
 - Pagarés a dieciocho (18) meses: Desierta.
3. Tipo marginal de cada plazo:
 - Pagarés a tres (3) meses: 4,177%.
 - Pagarés a seis (6) meses: 4,242%.
 - Pagarés a nueve (9) meses: 4,267%.
 - Pagarés a doce (12) meses: 4,309%.
 - Pagarés a dieciocho (18) meses: Desierta.
4. Precio medio ponderado de las peticiones aceptadas en cada plazo:
 - Pagarés a tres (3) meses: 98,955.
 - Pagarés a seis (6) meses: 97,900.
 - Pagarés a nueve (9) meses: 96,865.
 - Pagarés a doce (12) meses: 95,825.
 - Pagarés a dieciocho (18) meses: Desierta.

Sevilla, 29 de agosto de 2007.- La Directora, Julia Núñez Castillo.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación del Plan de Sectorización del SUNP-8 en El Palmar de Troya del municipio de Utrera (Sevilla) (Expte. SE/179/05).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, con fecha 28 de mayo de 2007, esta Delegación Provincial ha resuelto:

«1.º Proceder al depósito e inscripción del Plan de Sectorización del SUNP-8 en El Palmar de Troya del municipio de Utrera (Sevilla) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 4 de octubre de 2006, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente Resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 9 de julio de 2007, y con el número de registro 2.209, 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 Obras Públicas y Transportes.

A N E X O

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

Título V. Condiciones generales de los usos.

Capítulo 1. Determinaciones generales.

Art. 5.1. Definición.

Art. 5.2. Aplicación.

Art. 5.3. Clases de usos.

Art. 5.4. Usos globales y pormenorizados.

Art. 5.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

Art. 5.6. Usos existentes y propuestos.

Art. 5.7. Usos públicos y privados.

Capítulo 2. Uso residencial.

Art. 5.8. Definición y clases.

Art. 5.9. Programa de la vivienda.

Art. 5.10. Situación de la vivienda.

Art. 5.11. Altura de techos.

Art. 5.12. Accesibilidad a las viviendas.

Art. 5.13. Condiciones de iluminación y ventilación

Art. 5.14. Dotación de aparcamiento.

Art. 5.15. Condiciones de aplicación de los alojamientos colectivos.

Capítulo 3. Uso productivo.

Art. 5.16. Definición y clases.

Sección primera. Uso de hospedaje.

Art. 5.17. Condiciones de aplicación.

Sección segunda. Uso industrial.

- Art. 5.18. Definición
 Art. 5.19. Categorías.
 Art. 5.20. Situaciones.
 Art. 5.21. Condiciones de compatibilidad.
 Art. 5.22. Limitaciones por fuego y explosión.
 Art. 5.23. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.
 Art. 5.24. Limitaciones por ruido.
 Art. 5.25. Limitaciones por vibraciones.
 Art. 5.26. Limitaciones por deslumbramientos.
 Art. 5.27. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.
 Art. 5.28. Limitaciones por vertidos y saneamiento.
 Art. 5.29. Límites por categorías y situaciones.
 Art. 5.30. Servicios de aseo.
 Art. 5.31. Dotación de aparcamientos.
 Sección Tercera. Uso de Comercio.
 Art. 5.32. Definición y clases.
 Art. 5.33. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.
 Art. 5.34. Dimensiones.
 Art. 5.35. Escaleras.
 Art. 5.36. Circulación interior.
 Art. 5.37. Aseos.
 Art. 5.38. Altura libre de pisos.
 Art. 5.39. Iluminación y ventilación.
 Art. 5.40. Ordenación de la carga y descarga.
 Art. 5.41. Dotación de aparcamientos.
 Sección Cuarta. Uso de oficinas.
 Art. 5.42. Definición.
 Art. 5.43. Altura libre de pisos.
 Art. 5.44.
 Art. 5.45.
 Art. 5.46. Dotación de aparcamiento.
- Capítulo 4. Uso equipamiento y servicios públicos.
 Art. 5.47. Definición y clases.
 Art. 5.49. Compatibilidad de usos.
 Art. 5.50. Dotación de aparcamientos.
- Capítulo 5. Espacios libres públicos.
 Art. 5.51. Definición y clases.
 Art. 5.52. Aplicación.
 Art. 5.53. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos.
 Art. 5.54. Condiciones de las áreas ajardinadas.
 Art. 5.55. Condiciones de las áreas de juego y recreo.
 Art. 5.56. Mejora de las condiciones peatonales.
 Art. 5.57. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.
- Capítulo 6. Uso transporte y comunicaciones.
 Art. 5.58. Definición y clases.
 Art. 5.59. Aplicación.
 Art. 5.60. Dimensiones características del viario.
 Art. 5.61. Clases de estacionamientos públicos.
 Art. 5.62. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre.
 Art. 5.63. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.
 Art. 5.64. Estaciones de autobuses.
 Art. 5.65. Intercambiadores de transporte.
 Art. 5.66. Condiciones generales de la red ferroviaria.
 Art. 5.67. Condiciones específicas de la zona ferroviaria.
- Capítulo 3. Suelo urbanizable programado.
 Sección Primera. Determinaciones Generales.
 Art. 11.5. Definición.
 Art. 11.6. Régimen urbanístico.
 Art. 11.7. Obligaciones y cargas de los propietarios.
 Art. 11.8. Desarrollo del suelo urbanizable programado.
 Art. 11.9. Aprovechamiento tipo del suelo urbanizable.
 Art. 11.10. Aprovechamiento en cada Sector.
 Art. 11.11. Actuaciones previo al desarrollo de los sectores.
- Art. 11.12. Requisitos para poder edificar.
 Art. 11.13. Plazos de ejecución del planeamiento.
 Sección Segunda. Contenido de los planes parciales.
 Art. 11.14. Contenido de los planes parciales.
 Art. 11.15. Conformidad de las compañías suministradoras.
 Art. 11.16. Ordenanzas reguladoras del plan parcial.
 Sección Tercera. Condiciones de ordenación.
 Art. 11.17. Criterios de ordenación.
 Art. 11.18. Reservas de suelo para dotaciones.
 Sección Cuarta. Condiciones de uso y de la edificación.
 Art. 11.19. Condiciones de uso.
 Art. 11.20. Condiciones de la edificación.
 Sección Quinta. Condiciones de urbanización.
 Art. 11.21. Condiciones de urbanización.
 Sección Sexta. Condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable programado.
 Art. 11.22. Alcance de las determinaciones particulares.
- Título VI. Condiciones generales de la edificación.
 Capítulo 1. Disposiciones generales.
 Art. 6.1. Aplicación y definición.
 Art. 6.2. Tipos de obras de edificación.
 Art. 6.3. Condiciones de la edificación.
- Capítulo 2. Condiciones de la parcela.
 Art. 6.4. Definición.
 Art. 6.5. Aplicación.
 Art. 6.6. Parcela.
 Art. 6.7. Superficie de parcela.
 Art. 6.8. Parcela mínima.
 Art. 6.9. Relación entre edificación y parcela.
 Art. 6.10. Linderos.
 Art. 6.11. Alineaciones.
 Art. 6.12. Rasantes.
 Art. 6.13. Solar.
- Capítulo 3. Condiciones sobre la situación, aprovechamiento y forma de los edificios.
 Sección Primera. Definición y aplicación.
 Art. 6.14. Condiciones de situación y forma de los edificios.
 Art. 6.15. Aplicación.
 Sección Segunda. Condiciones sobre la posición del edificio en la parcela.
 Art. 6.16. Posición de la edificación respecto a la parcela.
 Art. 6.17. Posición de la edificación respecto a la alineación.
 Art. 6.18. Separación a linderos.
 Art. 6.19. Retranqueos.
 Sección Tercera. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
 Art. 6.20. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.
 Art. 6.21. Superficie ocupable.
 Art. 6.22. Ocupación Bajo Rasante.
 Art. 6.23. Superficie Libre de Parcela.
 Art. 6.24. Fondo Edificable.
 Sección Cuarta. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
 Art. 6.25. Superficie edificada por planta.
 Art. 6.26. Superficie edificada total.
 Art. 6.27. Superficie útil.
 Art. 6.28. Superficie edificable.
 Art. 6.29. Coeficiente de edificabilidad.
 Sección Quinta. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
 Art. 6.30. Altura de la edificación.
 Art. 6.31. Medición de la altura en unidades métricas.
 Art. 6.32. Medición de la altura en número de plantas.
 Art. 6.33. Criterios para el establecimiento de la altura máxima.
 Art. 6.34. Altura máxima y mínima.

- Art. 6.35. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.
- Art. 6.36. Altura de piso y altura libre.
- Art. 6.37. Regulación de las plantas de una edificación.
- Art. 6.38. Regulación de los entrantes en fachada.
- Art. 6.39. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.
- Capítulo 4. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- Art. 6.40. Definición y aplicación.
- Sección Primera. Condiciones de calidad.
- Art. 6.41. Calidad de las construcciones.
- Art. 6.42. Aislamiento térmico.
- Art. 6.43. Aislamiento acústico.
- Sección Segunda. Condiciones higiénicas de los locales.
- Art. 6.44. Pieza habitable.
- Art. 6.45. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.
- Art. 6.46. Condiciones de iluminación y ventilación.
- Sección Tercera. Condición higiénica de los edificios.
- Art. 6.47. Patios de luces.
- Art. 6.48. Dimensiones de los patios de luces abiertos.
- Art. 6.49. Dimensiones de los patios de luces cerrados.
- Art. 6.50. Cubrición de patios.
- Capítulo 5. Condiciones de las dotaciones y servicios.
- Art. 6.51. Definición.
- Art. 6.52. Aplicación.
- Art. 6.53. Dotación de agua.
- Art. 6.54. Red de saneamiento.
- Art. 6.55. Dotación de energía eléctrica.
- Art. 6.56. Evacuación de humos.
- Art. 6.57. Instalaciones de Calefacción y Acondicionamiento de Aire.
- Art. 6.58. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.
- Art. 6.59. Servicios postales.
- Art. 6.60. Aparatos elevadores.
- Capítulo 6. Condiciones de seguridad y accesibilidad en edificios.
- Art. 6.61. Definición.
- Art. 6.62. Aplicación.
- Sección Primera. Condiciones de seguridad.
- Art. 6.63. Protección contra incendios.
- Art. 6.64. Protección contra el rayo.
- Art. 6.65. Protección en antepechos y barandillas.
- Art. 6.66. Puesta a tierra.
- Sección Segunda. Condiciones de Accesibilidad.
- Art. 6.67. Acceso a las edificaciones.
- Art. 6.68. Señalización de edificios.
- Art. 6.69. Puerta de acceso.
- Art. 6.70. Circulación interior.
- Art. 6.71. Escaleras.
- Art. 6.72. Rampas.
- Art. 6.73. Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Sección Tercera. Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios.
- Art. 6.74. Dotación de aparcamiento.
- Art. 6.75. Soluciones para la dotación de aparcamiento.
- Art. 6.76. Plaza de aparcamiento.
- Art. 6.77. Accesos a los garajes.
- Art. 6.78. Altura libre de piso.
- Art. 6.79. Condiciones Constructivas.
- Art. 6.80. Aparcamiento en los espacios libres privados.
- Capítulo 7. Condiciones de estética.
- Art. 6.81. Definición.
- Art. 6.82. Aplicación.
- Art. 6.83. Armonización de las construcciones en su entorno.
- Art. 6.84. Protección de los ambientes urbanos.
- Art. 6.85. Fachadas.
- Art. 6.86. Tratamiento de las plantas bajas.
- Art. 6.87. Materiales de fachada.
- Art. 6.88. Modificación de fachadas.
- Art. 6.89. Soportales.

- Art. 6.90. Plantas bajas porticadas.
- Art. 6.91. Fachadas ciegas.
- Art. 6.92. Instalaciones en la fachada.
- Art. 6.93. Cuerpos salientes.
- Art. 6.94. Elementos salientes.
- Art. 6.95. Elementos salientes no permanentes.
- Art. 6.96. Portales y escaparates.
- Art. 6.97. Medianerías.
- Art. 6.98. Cerramientos.
- Art. 6.99. Protección del arbolado.
- Art. 6.100. Consideración del entorno.
- Art. 6.101. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
ESTRUCTURAL DEFINIDAS EN PLAN DE SECTORIZACIÓN
NORMAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE CARÁCTER
ESTRUCTURAL

Artículo 1. Objeto y finalidad.

Se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras dando cumplimiento a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, a los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento y al artículo 11.16 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Utrera.

Tienen por finalidad complementar la Documentación Gráfica del Plan de Sectorización, como sistema regulador, pormenorizando las condiciones de la Urbanización, Edificación y Uso del Suelo con un criterio rígido en cuanto a parámetros cuantificables y un criterio de amplias libertades en cuanto a favorecer la capacidad creativa en el diseño arquitectónico de las actuaciones edificatorias.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el del territorio que abarca el Plan de Sectorización, el sector del Suelo Urbanizable no sectorizado SUNP-8 del Plan General de Utrera, que abarca una superficie de 74.611,92 m².

Artículo 3. Vigencia, revisión y modificaciones.

La vigencia comienza el día de la publicación de su Aprobación Definitiva, y su duración será indefinida, salvo Revisión y/o Modificaciones contempladas por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 4. Ordenación y tramitación de Licencias.

Será obligatoria la obtención de Licencia Municipal a todos y cada uno de los actos previstos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y subsidiariamente lo dispuesto en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La documentación a presentar para la tramitación de Licencias se ajustará a las citadas Ordenanzas Municipales de Edificación o subsidiariamente lo establecido para cada tipo de obra o actividad por la Legislación o Jurisprudencia específica aplicable.

Artículo 5. Documentación e interpretación.

La documentación que integra el presente documento, a través de la cual se define la Ordenación estructural y pormenorizada del SUNP-8 El Palmar de Troya, se adapta a lo establecido en art. 12 LOUA, y art. 72 de RGU, así como a lo previsto en Capítulo 4 del Título XI de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Esta documentación se divide en varios bloques, que son:

Memoria justificativa de la Ordenación y sus determinaciones: En ella se explican los motivos de la redacción de este Plan de Sectorización, el encuadre legal del mismo, y se

describe la Ordenación propuesta y los criterios seguidos para ello, así como las condiciones de desarrollo y de gestión.

Relación de propietarios: Contiene los datos de propietarios de los terrenos a ordenar, e indica qué cantidad pertenece a cada uno.

Plan de Etapas: Tiene carácter normativo, determina el orden de prioridades y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del plan y la formulación de cada uno de sus instrumentos.

Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización, incorporándose siempre a los instrumentos de ejecución y gestión las cifras más actualizadas existentes.

Normas urbanísticas reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan de Sectorización. Prevalece sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General, que también se incluyen en parte en este apartado.

Planos de Información: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

Planos de Ordenación Estructural: Tienen carácter normativo, y manifiestan gráficamente las determinaciones resultantes de la Ordenación establecida, en cuanto elementos estructurantes a nivel general, como es la franja verde perimetral que describe la ficha del PGOU, y la definición de los Sistemas Generales.

Planos de Ordenación Pormenorizada: Tienen carácter normativo, y manifiestan gráficamente las determinaciones resultantes de la Ordenación establecida para este sector.

Si, no obstante, los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

Artículo 6. Sectorización establecida.

El ámbito objeto del Plan de Sectorización consta de una sola Unidad de Ejecución a efectos de gestión, dado que las dimensiones y localización del mismo no hacen necesaria la división en más sectores.

Por tanto, contamos con un solo sector denominado sector S1, cuya delimitación se muestra en el Plano de Ordenación Estructural OE.4. «Ordenación estructural: división en sectores».

Este sector, que parte del sector de Suelo Urbanizable no sectorizado SUNP-8 del Plan General de Utrera y que coincide con él, abarca una superficie de 74.611,92 m².

El sistema de actuación que se establece para la Unidad de Ejecución delimitada es el Sistema de Compensación.

Artículo 7. Usos globales propuestos.

En base a las indicaciones generales indicadas en la ficha correspondiente del PGOU para el SUNP-8 y las determinaciones de la LOUA, los usos globales propuestos para coexistir en el sector S1 son:

Vivienda unifamiliar Residencial en poblado en régimen protegido.

Vivienda unifamiliar Residencial en poblado en régimen libre.

Artículo 8. Edificabilidad de las zonas resultantes. Coeficientes y porcentajes.

La edificabilidad máxima que asigna el PGOU de Utrera al único sector resultante (sector S1) es de 22.500 m² de techo.

Puesto que sólo contamos con un sector a ordenar, no habrá reparto de usos y aprovechamientos entre sectores, sino dentro de este mismo.

El reparto de edificabilidades para los usos lucrativos que se van a desarrollar en el sector S1, y que son uso residencial, de régimen libre y protegido, resulta:

37,73% para viviendas en régimen protegido (14.011,36 m² t).
62,27% para viviendas en régimen libre (8.488,64 m² t)

Artículo 9. Determinaciones sobre las Áreas de reparto propuestas.

El sector S1 conforma un área de reparto donde se establecen los usos lucrativos, con sus correspondientes tipologías edificatorias, los cuales se describen en la Memoria del Plan de Sectorización, en las Determinaciones de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

Artículo 10. Coeficiente de aprovechamiento medio.

Esta área de reparto única tiene un aprovechamiento total de 22.500 u.a.

El aprovechamiento medio del Plan de Sectorización por las condiciones urbanísticas y con los coeficientes de ponderación establecidos es: 0,30156 m² e/m² s.

Amed= Aprov. S1/Sup. Total= 22.500 u.a./74.611,92 m² =0,30156

El aprovechamiento del área de reparto se divide entre los dos usos lucrativos del sector de la siguiente manera:

14.850,23 u.a. para vivienda unifamiliar residencial en poblado en régimen libre.

Coeficiente de ponderación (uso predominante): 1.06.

7.639,77 u.a. para vivienda unifamiliar residencial en poblado en régimen protegido.

Coeficiente de ponderación: 0.90.

Artículo 11. Determinaciones sobre los Sistemas Generales propuestos.

11.1. Sistema general de espacios libres y de equipamientos. Localización y superficies.

A partir de las cantidades que determina el Plan General para El Palmar de Troya y del techo de población estimado en el Plan, se calculan los estándares a partir de los cuales se calculará la superficie dotacional y sistemas generales necesarios para un buen desarrollo del término municipal.

En el sector S1 El Palmar, resultaría la siguiente asignación de Sistemas Generales:

SISTEMAS GENERALES EN SECTOR S1	
Núm. habitantes estimado: 540	
S. General	Superficie reservada
Espacios libres	4.762,80 m ²
Escolar + Deportivo + SIPS	3.742,20 m ²
TOTAL	8.505,00 m ²

Estos Sistemas Generales se localizarán al norte de la prolongación de la Avenida de Utrera, junto a los Sistemas Locales que se localizan también en la misma manzana, aparte de los que se reparten por el resto del sector.

Su localización exacta aparece en el plano O.E. 3.

11.2. Actuaciones de conexión con los Sistemas Generales de infraestructuras: Características generales.

Será necesario establecer las infraestructuras básicas, en caso de que sea necesario, para dar servicio a este sector, y desarrollar a partir de éstas las redes internas del mismo. En nuestro caso contamos con unas infraestructuras principales existentes, por lo que no habrá que ejecutar infraestructuras,

pero sí las obras para la conexión con ellas; éstas son las siguientes:

Abastecimiento de agua: Existe un tubería de agua de fundición dúctil, que discurre desde el depósito existente hasta el sector S1, pasando por la Avenida de Jerez y la Avenida de Utrera, siendo de fundición dúctil de Ø 300 mm en el tramo que va desde el depósito hasta mitad de la Avenida de Jerez, y de Ø 200 mm en el tramo que va desde ahí hasta el sector objeto de estudio.

Saneamiento: Existe una red de diámetro 1.200 mm que discurre junto al arroyo, y que desagua en el Arroyo Salado. Es a ésta a la que se conectará la red de alcantarillado del sector, mediante colector de Ø 800 mm.

Telefonía: La red existente discurre junto a la Avenida de Utrera; se puede conectar a ella para la extensión de servicio.

Electricidad: Existe una red de media tensión aérea que cruza los terrenos y que necesariamente habrá que desplazar para mantener el esquema de funcionamiento en el PGOU vigente. Además existe un Centro de Transformación en los terrenos de la feria, desde donde se conectará un nuevo Centro de Transformación para servir a los terrenos.

Estas obras se realizarán simultáneamente a la urbanización.

Artículo 12. Determinaciones de programación y gestión referidas a Ordenación estructural.

12.1. Programación del sector.

El Plan se ejecutará mediante una sola etapa de cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

El plazo para solicitar Licencia de edificación se establece en cuatro años a partir del momento en que la parcela adquiera la condición jurídica de solar.

El sistema de actuación que se adopte para esta Unidad de Ejecución será el de Compensación.

12.2. Programación y ejecución de las obras generales de urbanización (encauzamiento de arroyo y elevación de la cota natural del terreno).

El encauzamiento del arroyo, así como la elevación de la cota del terreno se ejecutarán simultáneamente al desarrollo del sector.

Artículo 13. Determinaciones de programación y gestión de los Sistemas Generales.

El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a Sistemas Generales de la manera que indica el Plan General de Utrera, una vez que se haya iniciado el procedimiento de Reparcelación en el sector, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable no sectorizado del correspondiente cuatrienio; la obtención de estos terrenos se hará efectiva una vez aprobada definitivamente la Reparcelación en el sector.

DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**TÍTULO I.
GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA EN CONCEPTOS.**

**TÍTULO II.
NORMAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE CARÁCTER PORMENORIZADO.**

**TÍTULO III.
NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

**TÍTULO IV.
CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

**TÍTULO V.
CONDICIONES GENERALES DE USO.**

**TÍTULO VI.
NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

TÍTULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1. Objeto y finalidad.

Se redactan las presentes Ordenanzas Regulatoras dando cumplimiento a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento, y al artículo 11.16 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Utrera.

Tienen por finalidad complementar la Documentación Gráfica del Plan de Sectorización, como sistema regulador, pormenorizando las condiciones de la Urbanización, Edificación y Uso del Suelo con un criterio rígido en cuanto a parámetros cuantificables y un criterio de amplias libertades en cuanto a favorecer la capacidad creativa en el diseño arquitectónico de las actuaciones edificatorias.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el del territorio que abarca el Plan de Sectorización, el sector del Suelo Urbanizable no sectorizado SUNP-8 del Plan General de Utrera, que abarca una superficie de 74.611,92 m².

Artículo 3. Vigencia, revisión y modificaciones.

La vigencia comienza el día de la publicación de su Aprobación Definitiva, y su duración será indefinida, salvo Revisión y/o Modificaciones contempladas por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 4. Ordenación y tramitación de Licencias.

Será obligatoria la obtención de Licencia Municipal a todos y cada uno de los actos previstos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y subsidiariamente lo dispuesto en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La documentación a presentar para la tramitación de Licencias se ajustará a las citadas Ordenanzas Municipales de Edificación o subsidiariamente lo establecido para cada tipo de obra o actividad por la Legislación o Jurisprudencia específica aplicable.

Artículo 5. Terminología de conceptos.

5.1. Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

5.2. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

5.3. Parcela mínima.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

5.4. Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

5.5. Alineaciones oficiales.

Son las líneas que fijan como tales en los planos de alineaciones, y separan los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos.

5.6. Rasantes.

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

5.7. Solar.

Solar es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas puede ser edificada previa la oportuna licencia municipal. Estas condiciones son:

a) Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y acera, y disponga de todos los servicios de suministro; o aun careciendo de todos o algunos de ellos se asegure la ejecución simultánea de los mismos.

b) Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de Planeamiento que lo desarrollen.

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen.

5.8. Cerramiento.

Cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

5.9. Fachada.

Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado.

5.10. Línea de edificación.

Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

5.11. Medianería o fachada medianera.

Es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

5.12. Retranqueo.

Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación.

5.13. Ocupación o superficie ocupada.

Es la superficie comprendida dentro del parámetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

5.14. Superficie libre de parcela.

Es el área no edificada como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

5.15. Fondo edificable.

Es el parámetro que establece la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

5.16. Superficie edificada.

Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación

5.17. Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

5.18. Altura de la edificación.

Es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno.

5.19. Sótano.

Aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante de la vía.

5.20. Semisótano.

Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento de la superficie edificada tiene el plano de suelo o cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota.

5.21. Planta baja.

Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano y cuyo pavimento esté a menos de un metro por debajo o a menos de uno con veinticinco metros por encima de la cota inferior de la rasante de los viales.

5.22. Entreplanta.

Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento de la superficie edificada tiene el plano de suelo o cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota.

5.23. Piso.

Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

5.24. Ático.

Última planta de un edificio cuando su superficie edificable es interior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.

5.25. Bajo cubierta.

Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara interior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

5.26. Cuerpos salientes.

Son aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas y otros cuerpos volados cerrados.

5.27. Pieza habitable.

Es aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Artículo 6. Instrumentos complementarios de Ordenación.

6.1. Aunque el presente Plan de Sectorización completa la Ordenación del sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de detalle con las finalidades especificadas por el art. 15 de la LOUA, y arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

6.2. Los Estudios de detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán las siguientes determinaciones:

- El área abarcada por el Estudio de detalle no podrá ser menor a una manzana completa o a una unidad edificatoria homogénea (parte de una manzana en la que estas Ordenanzas permiten redactar proyecto unitario de edificación).

- No podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios de carácter privado de acceso al interior de las parcelas o edificaciones, en el caso de actuación conjunta sobre varias de ellas.

- No podrá contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan de Sectorización.

Artículo 7. Proyecto de urbanización.

El citado Proyecto no podrá modificar las previsiones del Plan de Sectorización. No obstante podrá permitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización, siempre que se justifique la adaptación y no signifique en el aprovechamiento de las superficies zonificadas en el Plan ninguna modificación.

Las características de los servicios urbanísticos, cuyo esquema se recoge en la documentación gráfica del Plan de Sectorización, se atenderán a las Normas más vigentes de Utrera y la legislación específica en vigor.

Artículo 8. Proyecto de parcelación.

Será obligatorio cuando se pretenda la edificación parcial del suelo definido por una manzana.

Su ámbito mínimo de aplicación será el de la manzana.

Su objetivo es el de definir las parcelas edificadas en la manzana, así como la superficie edificable que corresponde a cada una. Deberá quedar demostrado que las superficies edificables totales son las obtenidas de las sumas de las correspondientes a cada parcela. Del mismo modo, establecerá los usos concretos de la edificación de cada parcela. En el Proyecto de Parcelación se demostrará que no se supera el límite de la capacidad residencial de la manzana.

Artículo 9. Proyecto de reparcelación.

De acuerdo con el artículo 129 de la LOUA, «Características del sistema de actuación de compensación», y el artículo 138.2 de la misma Ley, se aplicará el sistema de compensación sin la necesidad de constituir una Junta de compensación; para llevar a cabo la ejecución es necesario que exista un Convenio urbanístico conforme a la regulación establecida para un único propietario.

El Proyecto de Reparcelación contendrá las determinaciones establecidas en el art. 101 de la LOUA y en el art. 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, que son:

Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de sus derechos en el Proyecto de Compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10% del aprovechamiento medio, titulares a quienes adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el Planeamiento.

Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan.

Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la Urbanización.

Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

El procedimiento de aprobación de la Reparcelación consistirá en: Información pública (plazo mínimo 20 días) y notificación individual a todos los afectados; acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales; audiencia (plazo 15 días) a los titulares registrales de terrenos o derechos sobre los mismos no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y a quienes resulten afectados por modificaciones acordadas tras el periodo de información pública; aprobación en un plazo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. La falta de notificación de resolución producirá el efecto aprobatorio por silencio; publicación en el BOP y en el correspondiente tablón de anuncios.

El Proyecto de Reparcelación deberá ajustarse, en virtud a lo dispuesto en el art. 102 de la LOUA, a los criterios:

A) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al 50% de los terrenos afectados por la Reparcelación, los criterios previstos por la Legislación general pertinente.

B) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, será proporcional al aprovechamiento urbanístico al que tengan derecho subjetivamente el o los adjudicatarios de las mismas.

C) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo

a su uso y edificabilidad y en función de su situación y características.

D) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

E) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la Reparcelación no alcance o supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso de la adjudicación podrá satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

F) Será indemnizable el valor de las plantaciones, construcciones y usos existentes legalmente en los terrenos originarios que tengan que desaparecer para llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:

A) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio público del suelo.

B) Subrogación, con eficacia legal, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

C) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Artículo 10. Gestión Urbanística. Delimitación y cesiones.

El ámbito del sector objeto del Plan de Sectorización consta de una sola Unidad de Ejecución a efectos de gestión (sector S1), definida en el Plano de Ordenación Estructural OE.4. «Ordenación estructural: división en sectores».

El sistema de actuación que se establece para la Unidad de Ejecución delimitada es el Sistema de Compensación.

Al sector S1 El Palmar le corresponden, según los estándares marcados en el Plan General de Utrera para Sistemas Generales, un total de 8.505,00 m². De estos, 4.762,80 se destinarán a Espacios Libres, y el resto a SIPS, Escolar y deportivo.

En el plano OE.5 se localizan los Sistemas Generales que se describen, el cual se divide en los usos señalados anteriormente.

En el plano OE.3 se observa también el encauzamiento del desagüe de saneamiento existente, y la franja verde que actuará como pantalla en toda su longitud.

Artículo 11. Plazos de ejecución.

El ámbito del sector objeto del Plan de Sectorización consta de una sola Unidad de Ejecución a efectos de gestión (sector S1), definida en el Plano de Ordenación Estructural OE.4. «Ordenación estructural: división en sectores».

Por tanto, se ejecutará en una sola etapa de cuatro años, contados a partir de la Aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Las licencias de edificación se deberán solicitar en el plazo de cuatro años a partir del momento en que la parcela adquiera la condición jurídica de solar.

TÍTULO II

NORMAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Artículo 12. La Ordenación en relación al PGOU vigente.

La Ordenación del Plan de Sectorización en cuanto a usos pormenorizados se establece en el plano OP.1: «Ordenación pormenorizada: Usos pormenorizados».

En él se define una franja colindante a la prolongación de la Avenida de Utrera, de dimensiones suficientes para el trazado de un viario de acerado y acceso, como se puede comprobar en la sección realizada del mismo en el plano OP.3 de Viario.

Se muestra también la franja verde (sin cómputo) perteneciente al Sistema General de Espacios Libres que discurre paralela al arroyo, como se indica en la ficha del PGOU de Condiciones de desarrollo del área SUNP-8.

Se concentran al norte de la prolongación de la Avenida de Utrera las cesiones de Equipamiento derivadas del Plan de Sectorización, y al Sur se concentra la zona residencial.

Artículo 13. Calificación del suelo. Expresión detallada de usos pormenorizados.

La calificación del suelo en las manzanas resultantes de la Ordenación del sector S1 será residencial, a excepción de las que se destinen a Equipamientos y Espacios Libres.

La descripción de las manzanas, superficies y usos pormenorizados es la siguiente:

MANZANA 1	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	1.183,16 m ²	Residencial	Residencial en poblado (régimen libre)

Localización: Se sitúa al sur de la prolongación de la Avda. Utrera, junto a ella, en el límite Este del sector. Linda con la calle 1 al Oeste, la calle 5 al Norte, y la calle 6 al Sur.

MANZANA 2	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	2.889,69 m ²	Residencial	Residencial en poblado (régimen libre)
	2.036,75 m ²	Residencial	Residencial en poblado (rég. protegido)

Localización: Linda con la calle 1 al Oeste, la calle 6 al Norte y la calle 3 al Sur.

MANZANA 3	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	2.233,86 m ²	Residencial	Residencial en poblado (régimen libre)
	1.019,12 m ²	Residencial	Residencial en poblado (régimen libre)

Localización: Linda con la calle 1 al Este, la calle 2 al Oeste, la calle 6 al Norte y la calle 5 al Sur.

MANZANA 4	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	3.574,79 m ²	Residencial	Residencial en poblado (régimen protegido)

Localización: Linda con la calle 6 al Norte, la calle 7 al Sur, la calle 2 al Oeste y la calle 1 al Este.

MANZANA 5-V1	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
M5	545,33 m ²	Residencial	Residencial en poblado (régimen libre)
V1	656,11 m ²	Espacios libres	Espacios libres

Localización: Linda con la calle 1 al Este, la calle 7 al Norte y la calle 8 al Sur

MANZANA 6	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	2.607,80 m ²	Residencial	Residencial en poblado (régimen libre)
	3.100,40 m ²	Residencial	Residencial en poblado (rég. protegido)

Localización: Linda con la calle 8 al Noreste, la calle 3 al Suroeste, la calle 2 al Oeste y la calle 1 al Este.

MANZANA 7	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	4.404,37 m ²	Residencial	Residencial en poblado (régimen libre)

Localización: Linda con la calle 5 al Norte, la calle 6 al Sur, la calle 4 al Oeste y la calle 2 al Este.

MANZANA 8	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	3.935,82 m ²	Residencial	Residencial en poblado (régimen libre)

Localización: Linda con la calle 6 al Norte, la calle 7 al Sur, la calle 4 al Oeste y la calle 2 al Este.

MANZANA 9	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	899,39 m ²	Residencial	Residencial en poblado (rég. protegido)

Localización: Linda con la calle 7 al Norte, la calle 3 al Suroeste y la calle 2 al Este.

MANZANA 6	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	2.607,80 m ²	Residencial	Residencial en poblado (régimen libre)
	3.100,40 m ²	Residencial	Residencial en poblado (rég. protegido)

Localización: Linda con la calle 8 al Noreste, la calle 3 al Suroeste, la calle 2 al Oeste y la calle 1 al Este.

MANZANA ES+SIPS+V2	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
ES	5.000,00 m ²	Equipamientos	Docente
SIPS	5.718,00 m ²	Equipamientos	SIPS
V2	10.000,00 m ²	Espacios libres	Espacios libres

Localización: Al Norte de la Avenida de Utrera, linda con manzana SG al Oeste.

MANZANA SG	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	4.762,80 m ²	Espacios libres	Espacios libres
	3.742,20 m ²	Equipamientos	Equipamiento (SIPS, escolar, o deportivo)

Localización: Al norte de la Avenida de Utrera, linda con manzana ES+SIPS+V2 al Este.

MANZANA FV1	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	452,14 m ²	Espacios libres	Espacios libres (sin cómputo)

Localización: Franja en la zona Oeste del sector.

MANZANA FV2	Superficie	Calificación	Usos pormenorizados
	1.999,02 m ²	Espacios libres	Espacios libres (sin cómputo)

Localización: Franja que sigue los límites del sector, de Oeste a Sur.

Artículo 14. Equipamientos públicos. Delimitación, ubicación y dimensiones.

La reserva de estos equipamientos se ubica al norte de la prolongación de la Avenida de Utrera, su cálculo se realiza a partir de los extremos exigidos por la LOUA y el RP (carácter preceptivo) y teniendo en cuenta las determinaciones del Plan General vigente para este poblado, así como siguiendo las indicaciones del Convenio Urbanístico existente. Estos equipamientos se distribuyen de la siguiente manera:

Sistemas generales: 3.742,20 m².
Sistemas locales:
Docente: 5.000,00 m².
SIPS: 5.718,23 m².

En el plano OP.1 se muestra la localización exacta de estos equipamientos.

Artículo 15. Sistemas de espacios libres de dominio y uso público. Delimitación, ubicación y dimensiones.

La red de sistemas de espacios libres se distribuye localizando una de las zonas verdes en el centro del sector (656,11 m²), una franja verde paralela al arroyo (la define el PGOU) con una superficie de 2.451,16 m², y el resto en la zona norte de la Avenida de Utrera, que se divide por una parte en una extensión de 10.000,00 m², y para cubrir los estándares del Plan General, 4.762,80 m² de Espacios Libres como Sistema General.

De la misma manera que para el cálculo de Equipamientos Públicos, se han seguido los extremos exigidos por la LOUA y el RP, las determinaciones del Plan General vigente para este poblado, y las indicaciones del Convenio Urbanístico existente.

La distribución de estos espacios se refleja en el plano OP.1.

TÍTULO III

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones técnicas de las obras y la edificación en relación a las vías públicas

Artículo 16. Para el desarrollo de las obras y posterior uso de la edificación en relación con las vías públicas, se plantean las siguientes limitaciones:

15.1. Protección para el uso del viario.

Las Obras sobre solares que deben ocupar, para su ejecución parte de la vía o plaza pública, cuando éstas se encuentren abiertas al tráfico rodado o peatonal, le serán de aplicación las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Utrera.

15.2. En cualquier caso de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviese en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte temporal del mismo a otros usuarios, con la obligación de la reposición a su estado definitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

CAPÍTULO 2

Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad

Artículo 17. Altura de la edificación.

A los efectos de la medición de la altura se tendrán en cuenta los siguientes límites:

Planta baja y piso: 7,00 m.

Planta baja y dos pisos: 10,00 m.

Artículo 18. Altura de planta.

Planta de piso.

Altura libre mínima: 2,60 m.

Los vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo podrán tener un mínimo de 2,20 m de altura libre.

Artículo 19. Sótanos y semisótanos.

El número total de plantas bajo rasante no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de diez metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

Artículo 20. Altura de sótanos y semisótanos.

Altura libre: > 2,25 m.

Artículo 21. Construcciones sobre la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora máxima únicamente se permitirán los siguientes elementos o construcciones:

La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta grados.

Los petos de barandilla de fachada y patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas con altura máxima de 150 centímetros si son opacos y de 180 si son enrejados o transparentes.

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

Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, sin sobrepasar 3,50 metros sobre la altura de cornisa, ni el 20% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aires y demás elementos técnicos.

En el caso de cubiertas inclinadas no se permite iniciar el faldón de tejas sobre un pretil de azotea y computará como superficie construida toda aquella que tenga altura libre superior a uno con setenta metros.

Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 22. Profundidad edificable.

Las edificaciones no podrán rebasar el límite de edificación definido por la profundidad edificable, esto es la distancia máxima a contar desde la alineación oficial que puede ser ocupada por edificación, incluyendo los posibles vuelos sobre el espacio libre de parcela. La profundidad edificable se fijará por las Ordenanzas para cada zona.

Artículo 23. Índice de ocupación.

Las edificaciones no podrán sobrepasar el índice de ocupación fijado para cada zona por su Ordenanza. El índice de ocupación define el porcentaje máximo de suelo de parcela que puede ser edificado. La ocupación representa la superficie encerrada por la proyección horizontal de los parámetros exteriores del edificio, incluyendo patios cerrados por edificación en más del 75% de su perímetro.

Artículo 24. Superficie libre de parcela.

Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas. En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachadas y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dictan las Ordenanzas Municipales.

Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas normas para los patios mancomunados.

Artículo 25. Regulación de los entrantes en fachada.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medio en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o del exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos centímetros, y su altura la que correspondiera a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 26. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

Cuerpos volados cerrados y miradores: 100%.

Terrazas: 50%.

Balcones: no computan.

La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud del conjunto de la fachada.

Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta centímetros.

La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco centímetros, pudiendo reducirse la altura libre a trescientos para salientes menores.

Artículo 27. Condiciones de calidad.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, cumpliendo las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación vigente.

Artículo 28. Piezas habitables.

Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalaciones mecánicas de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- Dar sobre una vía o espacio libre público.

- Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 29. Piezas habitables en plantas sótanos y semi-sótanos.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autorizarán si no están adscritos a usos residenciales salvo si son de una vivienda unifamiliar, siempre que se reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

Artículo 30. Condiciones de iluminación y ventilación.

Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables serán superiores a 1/10 de la planta del local.

La superficie practicable tendrá una dimensión superior a 1/20 de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, o piezas donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

Artículo 31. Dimensiones de patios de luces cerrados.

El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del Local	Luces rectas
Pieza habitables (excepto cocina)	1/3 H y 3,00 m
Cocina, piezas no habitables.	1/5 H y 3,00 m

En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a 2,50 metros.

Para que sean vivideros, que permitan el servicio a viviendas interiores, la dimensión mínima deberá ser 1/1 H y 6,00 metros.

Artículo 32. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a 100 cm, ni rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación.

Artículo 33. Dotación de aparcamientos.

La dotación de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

Artículo 34. Instalaciones en fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractoras, podrá sobresalir más de treinta centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial no podrán tener salida a fachada a menos de tres metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 35. Cuerpos salientes.

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo los cierres tradicionales con un saliente máximo de veinticinco centímetros.

Artículo 36. Alineación exterior.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 37. Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad serán tan dignos como los de las fachadas.

CAPÍTULO 3

Condiciones relativas a los edificios de viviendas

Artículo 38. El diseño de la vivienda deberá hacer posible el desarrollo equilibrado y completo de necesidades y deseos que el hombre tiene relacionados con el local donde habita.

Artículo 39. No tendrán consideración de vivienda las dependencias que no alcancen las condiciones límite que en estas Normas se exigen, sin perjuicio de lo dispuesto en cualquier otra normativa estatal.

Artículo 40. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio.

Se entiende por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de 25 metros.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las condiciones mínimas y superficies de las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 41. No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

Todas las viviendas de nueva planta o reformadas deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones higiénicas que se establecen en estas Ordenanzas. Además de cumplir que al menos dos de las piezas habitables tengan huecos de acuerdo con la regulación de las Condiciones Generales de Edificación. En caso de apartamento bastará con un hueco de la pieza principal.

Artículo 42. Se adecuará a lo exigido por el Decreto 72/1992 de normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte en Andalucía.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo ciento veinte centímetros.

Los desniveles se salvarán mediante rampas de ocho por ciento de pendiente máximo o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien cm.

Artículo 43. En todos los edificios de vivienda colectiva de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien metros cuadrados edificadas, y en todo caso, una por cada vivienda o por cada apartamento. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de vivienda colectiva que contando con un número de viviendas inferior a ocho, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- Tener un fondo inferior a 10 metros.
- Tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados.
- Tener una fachada inferior a ocho metros.

CAPÍTULO 4

Condiciones relativas a los locales y oficinas

Artículo 44. Los locales dispondrán como mínimo de un aseo con un retrete y lavabo hasta una superficie útil de 100 metros cuadrados. Por cada 200 metros más o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio intermedio que los separa del resto del local.

Artículo 45. La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de 260 centímetros, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de 250 cm.

Artículo 46. Se dispondrá una plaza de aparcamiento de automóviles por cada 100 metros cuadrados de superficie útil de oficina.

Se consideran excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios situados en solares que cumplan:

- Tener un fondo inferior a 10 metros.
- Tener una superficie inferior a 250 metros cuadrados.
- Tener una fachada inferior a ocho metros.
- Resultar un número de plazas inferior a diez.

CAPÍTULO 5

Condiciones de construcción y de instalaciones

Artículo 47. Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados. Asimismo cumplirán con las condiciones de aislamiento térmico y acústico y de seguridad ante el peligro de incendios exigidas en la normativa específica.

Artículo 48. Toda nueva construcción estará dotada de instalación de agua potable fría y caliente, instalación de electricidad y telefonía, en proporción a su tamaño, necesidades, y el uso a que se destine.

Artículo 49. En todas las edificaciones se dispondrá espacio suficiente con acceso desde el exterior para la ubicación de contadores de agua y electricidad, siguiendo las directrices de Aguas del Huelva y Compañía Sevillana de Electricidad y las propias del Municipio de Utrera.

Artículo 50. Las aguas residuales y pluviales se conducirán unitaria o separativamente a la red de alcantarillado, de acuerdo con la regulación municipal del uso de dicha red.

Antes de la conexión al alcantarillado y dentro de cada parcela se ejecutará una arqueta sifónica en las condiciones que determine Aguas del Huelva, preferiblemente en vestíbulos de acceso y/o zonas comunes.

Artículo 51. En toda nueva construcción la evacuación forzada de humos y gases diferentes del aire se hará mediante chimeneas y conductos específicos que realizarán la descarga en la atmósfera al menos 1,00 m por encima de cualquier hueco de ventilación cercano y 3,00 m sobre la rasante de la calle.

Artículo 52. El nivel de ruido que se transmita a los edificios o locales colindantes y al exterior deberá cumplir con lo establecido en la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas en los Edificios NBE CA-88, en la Ordenanza de zona y demás disposiciones vigentes.

Artículo 53. Será de observancia obligada la normativa específica que atañe a cada uso o instalación concretos.

Artículo 54. El uso y diseño de las instalaciones de cualquier tipo no podrá causar molestias al vecindario ni a los viandantes. Cuando tal ocurra, la Alcaldía podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes para evitarlo, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Artículo 55. En muros o parámetros no podrán abrirse huecos con vistas sobre predios colindantes si su prolongación recta ortogonal no alcanza una longitud de 3,00 m antes de quedar interrumpida por el límite de propiedad.

CAPÍTULO 6

Condiciones estéticas y de diseño

Por tratarse de una zona de expansión sin relación con el Casco Antiguo, las presentes Ordenanzas tratan de potenciar e incentivar la creatividad y el diseño arquitectónico, por lo que se prescinde de la estereotipada sucesión de recomendaciones subjetivas, prohibiciones e imposiciones propias de un Casco Histórico o Conjunto Monumental.

Artículo 56. Materiales.

Se podrá utilizar cualquier tipo de material salvo los de textura brillante, azulejos y plaquetas. Se autorizarán los tradicionales azulejos sevillanos a la cuerda y/o pintados a mano, siempre como elemento complementario del diseño y sin superar el 20% de la superficie total de fachada.

Artículo 57. Color.

Se deja completa libertad de composición a los Técnicos autores de proyecto para la elección del color, tanto en interiores como en exteriores, con las limitaciones del PGOU y del art. 73 de la Ley del Suelo.

Artículo 58. Tratamientos de fachadas.

Todos los proyectos contemplarán el diseño completo de las fachadas hasta su intersección con el acerado, plantas altas y bajas.

En el caso de no conocerse el destino de las plantas bajas, al menos se enfoscarán y pintarán, siguiendo el criterio de composición del resto de la fachada, debiéndose presentar el correspondiente Proyecto de Reforma para la obtención de la Licencia de Apertura.

Artículo 59. Medianeras vistas.

Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas.

En situaciones de provisionalidad en el tiempo, al menos se enfoscarán y pintarán antes de la obtención de la Licencia de la Primera Ocupación.

Artículo 60. Huecos de ventilación.

En los casos de Obras de Nueva Planta, se integrarán en el diseño y composición de conjunto de la fachada.

En el caso de apertura de estos huecos para ventilación e instalación de aparatos de aire acondicionado con posterioridad a la ejecución de las obras, sólo se autorizarán si se integran en el conjunto de la fachada y previa solicitud de Licencia al Ayuntamiento. Ningún tipo de hueco se situará a menos de 0,60 m del eje de medianera.

Artículo 61. Elementos sobre cubierta.

Todos los elementos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, como castilletes de escalera, cajas de ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas de ventilación, etc., deberán integrarse eficaz e intencionadamente en el diseño y composición del edificio, o quedar ocultos desde cualquier punto del espacio situado por debajo del plano horizontal que define la altura del edificio.

Artículo 62. Cerramientos.

El cerramiento posterior de la parte no edificada de las parcelas será opaco, con una altura de 2,50 m y estará tratado como mínimo con enfoscado y pintura.

En el caso de retranqueo de la edificación respecto a la línea de fachada el cerramiento exterior se tratará con los mismos materiales y diseño de la fachada. Su altura será al menos la mínima establecida para las plantas bajas.

Artículo 63. En las plantas bajas destinadas a locales comerciales se autorizarán rótulos y salientes según las especificaciones del Plan General de Utrera.

CAPÍTULO 7

Alineación de las edificaciones

Artículo 64. Como norma general las edificaciones se mantendrán en la alineación definida por los bordes exteriores de las parcelas lindantes con las calles, salvo en las intervenciones unitarias y condiciones especificadas en el PGOU.

TITULO IV

CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 65. Criterios de aplicación.

En lo no previsto en este Capítulo, serán aplicables los artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, a las que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo no regulado en este capítulo.

Artículo 66. Dimensión de las aceras.

El ancho mínimo es de 120 centímetros.

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para evacuación de aguas pluviales y una máxima de 8%.

Estos límites podrán sobrepasarse previa justificación de su necesidad.

Artículo 67. Condiciones de diseño del viario.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes. La variación de esta distribución debe en todo caso estar adecuadamente justificada. Se refleja en el plano OP.3: «Ordenación Pormenorizada: Viario».

Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

Las bandas de estacionamiento están prohibidas en autopistas, autovías y carreteras.

Las bandas de circulación tendrán una sección mínima recomendada de 325 cm de ancho en la red principal y 300 cm en la red secundaria.

Artículo 68. Pavimentación de las vías públicas.

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil quedará separada mediante resalte o bordillo de altura 14 cm. Variando el pavimento según su diferente función y categoría.

El pavimento de las aceras y plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano.

Las protecciones de alcorques, las tapas de arqueas, registros..., se nivelarán con su plano.

En los pasos de peatones se dispondrán rampas en las aceras para acceder a la calzada.

Artículo 69. Jardinería.

La urbanización de los espacios libres deberá contemplar la red de riego correspondiente para el mantenimiento del arbolado y jardinería.

Se recomienda la actualización del proyecto a cualquier novedad o innovación técnica o legislativa que se pueda producir en este campo, entre la redacción y la ejecución. En tanto se produce la adecuación y desarrollo normativo, se tendrá en cuenta con carácter supletorio la normativa que pudiera publicarse, las recomendaciones de Organismos europeos de normalización, Organismo español de Normalización AENOR y recomendaciones internacionales.

Las canalizaciones discurrirán preferentemente bajo los acerados, con el trazado cuyo esquema se recoge en los planos de proyecto OP.4, OP.5, OP.6.

TÍTULO V

CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 70. Según el grado de determinación el PGOU establece:

Uso global: Es cada uno de los destinos fundamentales que el PGOU asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. Siendo: residencial, productivo, equipamiento y servicios públicos, espacios libres públicos, y transportes y comunicaciones.

Uso pormenorizado: Es el destino concreto que el Plan asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriores.

Uso semipúblicos: Son los privados destinados al público en general o mediante pertenencia a alguna asociación o sociedad.

Artículo 71. Respecto a su adecuación:

Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter.

Uso prohibido: Es el que impiden las Normas de este PGOU y estas normas, por imposibilitar la conservación de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. Igualmente son prohibidos los que, aun no estando específicamente vetados, son incompatibles por superar las restricciones de la intensidad o forma de uso.

Artículo 72. Por su relación con el Plan:

Usos existentes: Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.

Usos propuestos: Son los usos que el PGOU asigna a los distintos ámbitos del término municipal.

Artículo 73. Por el tipo de propiedad:

Usos públicos: Son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Usos privados: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

TÍTULO VI

NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 74. Contenido y ámbito de aplicación.

Son las condiciones particulares que, junto a las normas de edificación expresadas en el Título III de estas ordenanzas, regulan las condiciones a que deben someterse los edificios situados en suelo urbano.

En el ámbito del sector se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en los planos del proyecto:

- Zona residencial (Renta libre y Protección oficial).
- Zona de servicios de interés público y social (SIPS).
- Zona docente.
- Zona de Sistemas de Espacios Libres.

Artículo 75. Residencial en poblados.

El uso característico será el residencial unifamiliar o bifamiliar, renta libre y protección oficial, permitiéndose los siguientes usos compatibles: Comercial, Hospedaje, Oficina,

Talleres artesanales, Espectáculos y salas de reunión, y Equipamiento y servicios públicos.

Tipo de ordenación:

Se permiten viviendas en hilera.

La edificación tendrá que ejecutarse según alineación a vial.

No se exige que la edificación ocupe la totalidad de la fachada.

Se permiten retranqueos en fachada siempre que se actúe unitariamente en toda la manzana.

Condiciones de las parcelas:

Fachada mínima ocho metros.

Fondo mínimo quince metros.

Superficie mínima ciento veinte metros cuadrados.

La ocupación será libre, pero la profundidad máxima de la edificación será de doce metros.

La altura máxima será de PB+1, o siete metros.

Los coeficientes de ponderación relativa que se van a aplicar a cada uso y tipología, para poder obtener el aprovechamiento objetivo de cada parcela, son:

Residencial en poblado en Régimen libre: 1,06.

Residencial en poblado en Régimen protegido: 0,90.

El reparto de aprovechamientos del único sector S1 se hará en función de los siguientes parámetros:

30% para viviendas en régimen protegido.

70% para viviendas en régimen libre.

El reparto de edificabilidades, en función de estos porcentajes, resulta:

37,73% para viviendas en régimen protegido (14.011,36 m² t).

62,27% para viviendas en régimen libre (8.488,64 m² t).

Edificabilidad máxima del sector S1: 22.500 m² techo.

Reserva de plazas de aparcamiento en parcela: En el interior de cada parcela o manzana deberán reservarse como mínimo las plazas necesarias hasta completar la dotación exigida, es decir, 180 plazas, tal y como indica el plano «OP.7: Ordenación pormenorizada. Reserva de aparcamientos».

Artículo 76. Condiciones particulares de equipamientos.

Los equipamientos proyectados para este sector se dividen en dos grupos:

Sistemas generales: Pertenecen al nivel de ordenación estructural.

Sistemas locales (dotaciones): Pertenecen al nivel de ordenación pormenorizada.

Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en el plano de ordenación OP.1: Usos pormenorizados; en el plano OE.3 se delimita la parte de los Sistemas generales que se destina a Equipamientos.

Carácter de la zona: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

Los usos característicos son los siguientes: Educación, Deportivo y SIPS, siendo compatible el uso residencial cuando se refiere a residencias de estudiantes con el uso educativo, o a la residencia de la persona encargada de vigilar la instalación con los usos deportivos y SIPS.

La posición dentro de la parcela será libre, con la limitación de que no queden medianeras al descubierto.

El coeficiente de edificabilidad contabilizado sobre la parcela neta será en función del uso. Siendo en educativo y deportivo un metro cuadrado por metro cuadrado de parcela, y en SIPS dos metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas salvo en los usos sanitarios y religiosos en que podrá llegar a tres plantas. La altura en metros deberá justificarse en función de las necesidades de la instalación.

Artículo 77. Zona verde pública.

Comprende las zonas destinadas a jardines y zonas verdes.

De la misma manera que los equipamientos, existen dos niveles en los que poder incluir los espacios libres proyectados para este sector:

Espacios libres sistemas generales: Estos espacios pertenecen al nivel de ordenación estructural.

Espacios libres sistemas locales: Pertenecen al nivel de ordenación pormenorizado, que son los que se desarrollan en este artículo.

Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en el plano de ordenación OP.1: Usos pormenorizados; en el plano OE.3 se delimita la parte de los Sistemas generales que se destina a Espacios Libres.

Carácter de la zona: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

Se permiten exclusivamente los usos públicos de ocio, esparcimiento, recreación.

Se prohíbe cualquier edificación permanente.

Artículo 78. Zona de viales.

Comprende esta Ordenanza los espacios ocupados por la red viaria pública, esto es, calles, itinerarios peatonales y espacios de aparcamiento.

Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en el plano de ordenación OP.3: Viario. En el plano OE.3 se señala el viario de carácter estructurante del sector.

Carácter de la zona: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

Sólo se permiten obras e instalaciones al servicio de la red viaria, así como las construcciones provisionales o permanentes que se autoricen al amparo de las disposiciones vigentes en la materia, los elementos característicos del amueblamiento de los espacios públicos y las infraestructuras de servicios urbanos.

El uso básico es el tránsito público de vehículos y peatones, y el estacionamiento público de vehículos.

Artículo 79. Disposición final.

En todo lo no previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, ni en las presentes Ordenanzas, será de aplicación el criterio de la Corporación Municipal, previo informe técnico competente.

Sevilla, 28 de mayo de 2007.- El Delegado, P.A. (D. 21/85, de 5.2), la Secretaria General, Consuelo Guzmán Lebón.