

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 28 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 8 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU en el sector SR-9, del término municipal de Villanueva del Ariscal (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 8 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU en el sector SR-9, del término municipal de Villanueva del Ariscal (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 15 de febrero de 2013, y con el número de registro 5577, 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 Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Villanueva del Ariscal.

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

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 8 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU en el sector SR-9, del término municipal de Villanueva del Ariscal (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el documento de Modificación del PGOU en el sector SR-9, del término municipal de Villanueva del Ariscal, aprobado provisionalmente por el pleno municipal, así como el Informe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial de fecha 8 de febrero de 2013, resultan los siguientes

H E C H O S

Primero. El objeto del presente proyecto urbanístico es el cambio de categoría del sector denominado SR-9, que pasa de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado, siguiendo la indicación contenida en la Resolución de la CPOT y U de fecha de 23 de julio de 2010 por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el documento complementario del PGOU.

Los parámetros urbanísticos para el desarrollo del sector son:

- Superficie 59.009 m².
- Uso global Residencial, Zona II unifamiliar unitari
- Densidad 30 viv./ ha.
- Capacidad residencial 177 viv.
- Población 2,4 habi/viv... 425 habitantes.
- Aparcamiento 342 mínim.
- Edificabilidad global 0,58 m²t/m²
- Edificabilidad residencial 0,65 x edificabilidad global.
- Edificabilidad residencial vivienda libre 0,65 x 0,70 x edificabilidad global.
- Edificabilidad residencial vpp. 0,65 x 0,30 x edificabilidad global.
- Edificabilidad industrial mínima 0,22 x edificabilidad global.
- Edificabilidad terciaria mínima 0,13 x edificabilidad global.
- Edificabilidad máx lucrativa 34.225 m².
- Vivienda protección pública 30% de la edificabilidad residencial.
- Espacios Libres sistema local 6.161 m².

- SIPS Social y Docente 4.107 m².
- Área de reparto núm. 6
- Aprovechamiento medio 0,578301 m² u.c.a.r.
- Dotaciones del Sistema general.
- Sistema General de Espacios Libres 1.609,00 m².
- Sistema G. equipamiento comunitario 1.335,68 m².
- Sistema G. de instal e infraestructuras 717,25 m². Ampliación depósito agua 3.000 m².
- Sistema de Actuación Compensación.

Son también objetivos de la presente modificación, además de poner a disposición del ciudadano suelo residencial y viviendas de protección públicas y libres, la creación de dos zonas, una terciaria y otra industrial compatible con la vivienda, como continuación de los sectores colindantes de suelo urbano, sector SRT-6 y SIT-1, estableciendo para ello una ordenación de usos y zonas con carácter orientativo.

Como consecuencia de la presente Innovación con el objeto antes descrito, se produce un incremento de 177 viviendas, (2,4 habitantes/viv nueva prevista). El crecimiento previsto en los próximos nueve años es del 33,45%, inferior al 40% máximo permitido en la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

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, en relación con lo especificado por el artículo 36.2 del citado texto legal.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes, certificados y dictámenes:

- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 28.3.11.
- Exposición a información pública por plazo de un mes en el BOP núm. 115, de fecha 21.5.11 y en el diario «El Correo de Andalucía» de fecha 22.6.11.
- Informe de Incidencia Territorial de fecha 4.5.12 por parte del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio.
- Certificación acreditativa de no haberse presentado alegación alguna durante el periodo de exposición a información pública.
- Aprobación Provisional por el Ayuntamiento pleno de fecha 7.6.12.
- Aprobación por el Ayuntamiento pleno de fecha 21.11.12, del documento de Modificación en la que se corrigen errores detectados.
- Certificado de Aprobación por el Ayuntamiento pleno, del documento de Modificación en el que se corrigen errores detectados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

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

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el instrumento se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procedería su aprobación.

En virtud de lo expuesto, previo informe del Servicio de Urbanismo y en el ejercicio de las competencias atribuidas a esta Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por el art. 13.2 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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 el documento de Modificación del PGOU en el sector SR-9, del término municipal de Villanueva del Ariscal, aprobado provisionalmente por el pleno municipal, de conformidad con lo establecido por el art. 33.2.a) 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.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, 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 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

ORDENANZAS REGULADORAS

Í N D I C E

I. Introducción.

II. Normas Urbanísticas modificadas del PGOU.

II. Normativa específica sobre el tratamiento aplicable a las diferentes clases de suelo.

Título III. Condiciones particulares en suelo urbano.

Capítulo XII.- Ordenanzas particulares de la zona genérica de Viviendas de Protección Pública.

Título IV. Condiciones particulares en suelo urbanizable.

Capítulo I. Determinaciones de carácter general.

Capítulo III. Suelo urbanizable sectorizado.

Sección 1. Condiciones de carácter general.

Sección 4. Normas específicas para el Sector SR-9.

IV. Programa de desarrollo.

Título VII. Prioridades y plazos.

Capítulo I. Prioridades y plazos.

I. Introducción.

Las determinaciones de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Ariscal que se ven afectadas se modifican en este documento y quedan redactadas de la siguiente manera:

II. Normas urbanísticas modificadas del PGOU.

II. Normativa específica sobre el tratamiento aplicable a las diferentes clases de suelo.

Título III. Condiciones particulares en suelo urbano.

Capítulo XII. Ordenanzas particulares de la zona genérica de Viviendas de Protección Pública.

Artículo III.38.2. Definición. Condiciones de uso y de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Uso: Residencial unifamiliar, con Equipamiento Comunitario y Terciario.
- Condicionantes de uso: Se autorizan exclusivamente los siguientes usos:
 - Residencial Unifamiliar.
 - Residencial Bifamiliar.
 - Residencial Plurifamiliar.
 - Espacios Libres.
 - Equipamiento Comunitario.
 - Terciario.
- Condicionantes de edificación:
 - Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,60 m²/m².

Título IV. Condiciones particulares en suelo urbanizable.

Capítulo I. Determinaciones de carácter general.

Artículo IV.1. Delimitación del Suelo Urbanizable. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo», para el núcleo de Villanueva del Ariscal.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Suelo Urbanizable se divide en:

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Para el Suelo Urbanizable Ordenado este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación detallada.

Como Suelo Urbanizable Ordenado se establece el Sector Residencial SR-8, al nordeste del núcleo urbano.

En los artículos siguientes se ordena el Suelo Urbanizable Sectorizado, dividiendo en zonas y sectores y estableciendo las condiciones para su desarrollo.

No se ha incluido ningún área con Suelo Urbanizable No Sectorizado en el municipio de Villanueva del Ariscal.

Se delimitan, asimismo, las siguientes áreas como Sistema General:

- En Suelo Urbano. Instalación Deportiva Prado de Almargen: Sistema General de Equipamiento Comunitario, asignado por convenio al Sector SR-8.

- En Suelo No Urbanizable, Parque Periurbano: Sistema General de Espacios Libres, adscritos al Sector Residencial SR-1.

El tramo de la Ronda Viaria Norte comprendido entre los Sectores Residenciales SR-1 y SR-3 de Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará a través de una Actuación Singular, AS-7. Su superficie es 7.015 m².

Capítulo III. Suelo urbanizable sectorizado.

Sección 1. Condiciones de carácter general.

Artículo IV.19. División en Zonas y Sectores. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

El suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial.

Artículo IV.19.1. Zonificación. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

Se ha definido la zona que se detalla a continuación. Se numera y denomina de forma idéntica a las zona equivalente definida en el Suelo Urbano. Todas las características de las zona de Suelo Urbanizable son similares a las características de la homónima de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

Artículo IV.19.2. Suelo Urbanizable-Sectorización. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable se han integrado en alguna de las siguientes zonas.

Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria:

Dentro de ella se integran los siguientes sectores:

Sector Residencial SR-1.

Sector Residencial SR-3.

Sector Residencial SR-9.

Sector Residencial SR-10.

Artículo IV.19.3. Condiciones generales. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

Su situación y delimitación figura en el Plano de Ordenación «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo».

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Artículo IV.20. Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Unidades de Ejecución. Determinaciones de Ordenación Estructural.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II «El régimen urbanístico del suelo», Capítulo II «El régimen de las distintas clases de suelo», Sección Tercera «El régimen del suelo urbanizable y urbano», de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbanizable:

Suelo Urbanizable. El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (Aprovechamiento Subjetivo) será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción

de este Plan General de Ordenación Urbanística el Aprovechamiento Subjetivo es el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de reparto en que se integre.

B) Aprovechamiento Objetivo:

B.1) Coeficientes generales de ponderación de usos.

Uso característico		1	2	3	4	5	6
Residencial Adosado	1	1	1,20	0,90	0,85	1,30	0,70
Residencial Aislado	2	0,80	1	0,70	-	1,20	0,50
Industrial	3	-	-	1	-	1,40	
Industrial Agropecuario	4	-	-	1,10	1	1,50	
Terciario	5	-	-	0,70	-	1	
Residencial V.P.P.	6	1,40	2,00	-	-		1

B.2) Coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados en relación al característico.

Área 1 (SR-3)	
Uso	Coeficiente
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Residencial V.P.P.	0,70
Terciario	1,30

Área 2 (SR-1)	
Uso	Coeficiente
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Residencial V.P.P.	0,70
Terciario	1,30

Área 4 (SR-8)	
Uso	Coeficiente
Residencial V.P.P.	1,00
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1,40

Área 5 (SR-10)	
Uso	Coeficiente
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Residencial V.P.P.	0,70
Terciario	1,30

Área 6 (SR-9)	
Uso	Coeficiente
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Residencial V.P.P.	0,70
Terciario	1,30
Industrial	0,90

C) Áreas de Reparto.

C.1) Relación de Áreas de Reparto:

Se delimitan en el Suelo Urbanizable del núcleo urbano de Villanueva del Ariscal cinco áreas de reparto:

- Área de Reparto núm. 1: SR-3 (30 Viv/ha).
- Área de Reparto núm. 2: SR-1 (35 Viv/ha).
- Área de Reparto núm. 4: SR-8 de Suelo Urbanizable Ordenado (40 Viv/ha).
- Área de Reparto núm. 5: SR-10 (30 Viv/ha).
- Área de Reparto núm.º 6: SR-9 (30 Viv/ha).

C.2) Cálculo del Aprovechamiento Medio.

El coeficiente de ponderación de los usos globales en todas las Áreas de Reparto es la unidad, debido a la distribución de áreas realizada.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada sector en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio:

CUADRO N.º 5. 4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 1.

Sector	Superf. m ²	Edific. Máx. Lucrat. m ² /m ²	Superf. Constr. Lucrat. (m ²)	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m ²	Aprov. Partic. m ²	Aprov. Adm ón. m ²
SR-3	48.971	0,70	34.280	1,00	34.280	30.852	3.428
TOTAL	48.971		34.280		34.280		

* Aprovechamiento Medio : $34.280 / 48.971 = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

CUADRO N.º 5. 4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 2.

Sector	Superf. m ²	Edific. Máx. Lucrat. m ² /m ²	Superf. Constr. Lucrat. (m ²)	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m ²	Aprov. Partic. m ²	Aprov. Adm ón. M ² (14 %)
SR-1	43.687	0,70	30.581	1,00	30.581	26.300	4.281
TOTAL	43.687		30.581		30.581		

* Aprovechamiento Medio : $30.581 / 43.687 = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

CUADRO N.º 5. 4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 4.

Sector	Superf. m ²	Edific. Máx. Lucrat. m ² /m ²	Superf. Constr. Lucrat. (m ²)	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m ²	Aprov. Partic. m ²	Aprov. Adm ón. m ²
SR-8	68.750	0,5836247	40.124	1,00	40.124	36.112	4.012
TOTAL	68.750		40.124		40.124		

* Aprovechamiento Medio : $0,67267 \text{ m}^2/\text{m}^2$

CUADRO N.º 5. 4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 5.

Sector	Superf. m ²	Edific. Máx. Lucrat. m ² /m ²	Superf. Constr. Lucrat. (m ²)	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m ²	Aprov. Partic. m ²	Aprov. Adm ón. m ²
SR-10	30.696	0,58	17.804	1,00	17.804	16.023	1.780
TOTAL	30.696		17.804		17.804		

* Aprovechamiento Medio : $17.804/30.696 = 0,58 \text{ m}^2/\text{m}^2$

CUADRO N.º 5. 4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 6.

Sector	Superf. m ²	Edific. Máx. Lucrat. m ² /m ²	Superf. Constr. Lucrat. (m ²)	Coefic. de Ponder.	Aprov. Lucrat. Homog. m ²	Aprov. Partic. m ²	Aprov. Adm ón. m ²
SR-9	59.009	0,58	34.225	1,00	34.225	30.803	3.423
TOTAL	59.009		34.225		34.225		

* Aprovechamiento Medio : $34.225/59.009 = 0,58 \text{ m}^2/\text{m}^2$

C.3) Aprovechamiento Medio en las Áreas de Reparto.

Los cuadros núms. 5-4 de esta Memoria Justificativa contienen los datos precisos, base del cálculo de los aprovechamientos tipo, siendo los resultados los siguientes (m^2 de uso característico por m^2 de suelo):

- Área de Reparto 1 – Residencial (30 viv/ha).
Aprovechamiento medio = $0,70 m^2/m^2$.
- Área de Reparto 2 – Residencial (35 viv/ha).
Aprovechamiento medio = $0,70 m^2/m^2$.
- Área de Reparto 4 – Residencial (40 viv/ha).
Aprovechamiento medio = $0,70 m^2/m^2$.
- Área de Reparto 5 – Residencial (30 viv/ha).
Aprovechamiento medio = $0,58 m^2/m^2$.
- Área de Reparto 6 – Residencial (30 viv/ha).
Aprovechamiento medio = $0,578301 m^2/m^2$.

El uso característico debe ser mayoritario, superior en superficie al 50% del resto de usos.

C.4) Ejecución de los Sistemas Generales.

El Plan General prevé la ejecución de diversas actuaciones necesarias en el Suelo Urbano, en el Suelo Urbanizable y en el Suelo No Urbanizable del municipio de Villanueva del Ariscal que se consideran como elementos del Sistema General de Comunicaciones, del Sistema General de Espacios Libres y del Sistema General de Equipamiento Comunitario. Estas actuaciones deben desarrollarse a costa de la totalidad de los sectores que integran el Suelo Urbanizable proyectado.

En el documento independiente «Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero» se realiza una descripción de dichas actuaciones, se estima su coste en función de su superficie, se calcula la Unidad de Aprovechamiento Subjetivo Homogeneizado, y, finalmente, se indica la cantidad que cada sector del Suelo Urbanizable habrá de aportar equitativamente para la ejecución de las mismas.

Con independencia de lo anterior, los siguientes sistemas generales están adscritos a sectores residenciales concretos del Suelo Urbanizable:

- En Suelo No Urbanizable «Parque Periurbano», adscrito al Sector al Sector Residencial SR-1.

Sección 4. Normas específicas para el sector SR-9.

Artículo IV.51.1. Definición, caracterización y superficie. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo», como Sector SR-9, Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

La superficie total estimada es:

SR-9 $59.009 m^2$.

Los terrenos incluidos en el Sector SR-9 constituyen el Área de Reparto núm. 6 de cargas y beneficios. El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (artículos 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo IV.51.2. Ordenación Estructural. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Clasificación y categoría del suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global: $0,58 m^2 u.g./m^2$.
 - Edificabilidad residencial: $0,65 x$ edificabilidad global.
 - Edificabilidad residencial vivienda libre. Uso pormenorizado principal: $0,65 x 0,70 x$ edificabilidad global.
 - Edificabilidad residencial VPP: $0,65 x 0,30 x$ edificabilidad global.
 - Edificabilidad industrial mínima: $0,22 x$ edificabilidad global.
 - Edificabilidad terciaria mínima: $0,13 x$ edificabilidad global.
- Densidad: 30 Viviendas/Ha.
- Área de reparto: se encuentra integrado en el Área de Reparto núm. 6.
- Aprovechamiento medio del Área de Reparto: $0,578301 m^2 u.c.a.r.$
- Dotaciones de Sistema General:
 - Sistema General de Espacios Libres adscritos e incluidos en el Sector SR-9: $1.609,99 m^2$.
 - Sistema General de Equipamiento Comunitario adscrito e incluido en el Sector SR-9: $1.335,68 m^2$.

- Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras previsto en la Modificación SGII-SR-9 «Ampliación de depósito de agua»: 717,25 m².
- Viviendas de Protección Pública: El 30% de la edificabilidad residencial del sector será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Artículo IV.51.3. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

I. Usos pormenorizados:

a) Uso y tipología característicos:

Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

b) Uso Pormenorizados Complementarios:

Zona VII. Equipamiento Comunitario.

Zona VIII. Espacios Libres.

Zona VPP. Residencial Viviendas de Protección Pública. Se reservarán para el uso de VPP, como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial del sector.

c) Uso Pormenorizados Permitidos:

Zona VI. Industrial. Se permite un porcentaje de edificabilidad correspondiente a uso industrial de hasta un mínimo del 22% de la edificabilidad global del sector.

Zona IX. Terciaria: Se permite un porcentaje de edificabilidad correspondiente al uso Industrial de hasta un mínimo del 13% de la edificabilidad global del sector.

Para Viviendas de Protección Pública se permiten las viviendas bifamiliares o plurifamiliares.

II. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Residencial Unifamiliar Aislada.

- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías, excepto para las Viviendas de Protección Pública que sí se permiten.

III. Zonificación: En los Planos núms. 2 y 3 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres Locales se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos Locales.

Artículo IV.51.4. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA):

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

II. Coeficiente de Aprovechamiento Objetivo real referido al uso y tipología característicos o Edificabilidad lucrativa real:

Se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos por la superficie total del sector. Se mide en m²/m².

III. El coeficiente de Aprovechamiento Objetivo máximo (Edificabilidad lucrativa máxima) referido al uso y tipología característicos es igual al Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 6 en que se incluye el sector que tiene un valor de 0,578301 m²/m².

La edificabilidad lucrativa real del sector deberá ser igual o menor que el aprovechamiento medio, es decir < 0,578301 m²/m².

IV. Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR- 9: 177 Viviendas en línea, categoría unifamiliar o bifamiliar.

Artículo IV.51.5. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

A. Sector SR-9. Usos No Industriales.

I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada 6 m.

Fondo 11 m.

Superficie .. 120 m².

Para viviendas unifamiliares de Protección Pública:

- Fachada 6 m.
- Fondo 8 m.
- Superficie 80 m².

Para Viviendas de Protección Pública, al permitirse la vivienda plurifamiliar, la repercusión de superficie de parcela por vivienda podrá ser inferior a la mínima de 80 m².

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria:

Edificación Vivienda Unifamiliar en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1) los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada.

2) Los grupos de, como mínimo 8 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III. Para las Viviendas de Protección Pública se permite el semisótano para uso no residencial, con altura máxima, medida desde la rasante del viario a la cara superior del forjado del semisótano, de 1,20 m.

IV. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie de la parcela. Para Viviendas de Protección Pública la ocupación será como máximo el 80%.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta el fondo de parcela con las limitaciones indicadas en los párrafos anterior y posterior.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
- Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.
- Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

B. Sector SR-9. Uso Industrial.

Se aplicara el Artículo III.25 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo IV.51.6. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta. En las VPP, en caso de incluirse semisótano, la altura máxima será de 8,00 m.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,40 m²/m² de suelo edificable. Para Viviendas de Protección Pública la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m²/m² de suelo edificable.

Artículo IV.51.7. Condiciones de las infraestructuras. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,00 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo IV.51.8. Condiciones de desarrollo y ejecución. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

- Figura de Planeamiento:

Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Se realizarán Controles Arqueológicos de los Movimientos de Tierra durante las obras que se lleven a cabo en el Sector SR-9 del P.G.O.U., intervenciones arqueológicas que deberán atenerse en todos sus términos a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Estos controles arqueológicos tendrán carácter vinculante como servidumbre al promotor del sector, y deberán remitirse a la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura para que ésta los analice y emita su correspondiente informe.

En función de los resultados que se obtengan, esto servirá para adecuar las determinaciones de ordenación de los futuros planeamientos de desarrollo en relación con la protección del Patrimonio detectado.

Artículo IV.51.9. Dotaciones mínimas. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

I. Dotaciones de Sistema Local.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable del uso y tipología característicos. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie ordenada.

$59.009 \times 0,58 \times 0,18 = 6.161 \text{ m}^2$.

10% de la superficie total ordenada: 5.901 m² (inferior).

Total 6.161 m².

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable del uso y tipología característicos.

Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

12 m²/100 m² techo edificable con uso residencial:

$59.009 \times 0,58 \times 0,12 = 4.107 \text{ m}^2$.

- Aparcamiento: Como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

En las obras de nueva planta será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en edificio plurifamiliar construida, debiendo ésta ubicarse en lugar privado, al aire libre o subterránea. Se exceptúa, pues, de esta obligación a las viviendas unifamiliares y bifamiliares en parcelas existentes.

- Dotaciones de Sistema General:

a) Sistema General de Espacios Libres:

Sistema General de Espacios Libres adscritos e incluidos en el Sector SR-9, de acuerdo con el Capítulo I, punto 2, de esta memoria: 1.609,99 m².

b) Sistema General de Equipamiento Comunitario:

Sistema General de Equipamiento Comunitario adscrito e incluido en el Sector SR-9, de acuerdo con el Capítulo II de esta memoria: 1.335,68 m².

c) Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras previsto en la Modificación SGII-SR-9 «Ampliación depósito de agua»: 717,25 m².

Artículo IV.51.10. Cesiones obligatorias y gratuitas. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

- 10% del aprovechamiento del aprovechamiento medio.

Artículo IV.51.11. Ordenación. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

La superficie exacta del sector se establecerá en el Plan Parcial mediante levantamiento topográfico a escala adecuada.

Se ubican preceptivamente los Sistemas Generales.

Se reservarán terrenos para las instalaciones de abastecimiento y saneamiento, dichas instalaciones hidráulicas habrán de ubicarse o discurrir por zonas de dominio público y libre acceso, estableciéndose las correspondientes servidumbres permanentes de acueductos subterráneos.

Se reservan terrenos como Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras para completar los 3.000 m² necesarios para el depósito de agua y su ampliación.

IV. Programa de desarrollo.
Título VII. Prioridades y plazos.
Capítulo I. Prioridades y plazos.

Artículo VII.3. Plazos. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales.

Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la Aprobación Definitiva de este plan General de Ordenación Urbanística:

Primer período de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses y Aprobación Definitiva, antes de 4 años.

Plan Parcial SR-1.
Plan Parcial SR-3.
Plan Parcial SR-9.
Plan Parcial SR-10.

Segundo período de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 84 meses y Aprobación Definitiva, antes de 8 años.

No se programa ningún plan parcial para su desarrollo en este segundo periodo de 4 años.

Sevilla, 28 de noviembre de 2013.- El Delegado, Francisco Gallardo García.