

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 15 de julio de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento Modificación del PGOU Sector Residencial R-8 «Las Margaritas» del municipio de El Coronil (Sevilla), al tener por subsanadas las deficiencias consignadas por el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 29 de noviembre de 2021, por el que se aprueba definitivamente el instrumento mencionado, en los términos del art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación del PGOU Sector Residencial R-8 «Las Margaritas» del municipio de El Coronil (Sevilla), conforme al Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 29 de noviembre de 2022, por el que se aprueba definitivamente el instrumento mencionado.

Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que dispone que los procedimientos relativos a los procedimientos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021 mencionada, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

Conforme establece el artículo 82.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con fecha 19 de julio de 2022, y con el número de registro 9273, 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 Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de El Coronil.

De conformidad con lo establecido por el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 15 de julio de 2022, por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento de Modificación del PGOU Sector Residencial R-8 «Las Margaritas» del municipio de El Coronil (Sevilla), al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 29 de noviembre de 2021 (Anexo I).
- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 29 de noviembre de 2022, por el que se aprueba definitivamente la modificación del PGOU Sector Residencial R-8 «Las Margaritas» del municipio de El Coronil (Sevilla) (Anexo II).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo III).

ANEXO I

El instrumento de planeamiento urbanístico «Modificación del PGOU Sector Residencial R-8 “Las Margaritas”», cuyo objeto es clasificar como suelo urbanizable de uso residencial, unos suelos que el PGOU vigente clasifica como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística «Zona de Protección Paisajística», fue sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, en su sesión de fecha 8 de abril de 2019, acordó suspender la aprobación definitiva en virtud del artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en base a una serie de deficiencias sustanciales a subsanar en un documento de cumplimiento de resolución.

Dando respuesta a dicha resolución, el Pleno del Ayuntamiento de El Coronil, en su sesión ordinaria de fecha 29 de julio de 2020, aprobó un documento con objeto de subsanar las deficiencias que dieron lugar a la suspensión de las determinaciones de la Modificación. Dicho documento fue sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, en su sesión de fecha 29 de noviembre de 2021, adoptó el acuerdo cuyo tenor literal es el siguiente:

«1.º Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el instrumento de planeamiento urbanístico “Documento de cumplimiento para el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Coronil, Sector Residencial R-8 ‘Las Margaritas’”, aprobado por el Pleno de fecha 29/07/2020; debiendo corregirse el referido documento, en los términos expresados en el “fundamento de derecho cuarto” del presente, supeditando a ello su registro y publicación.

2.º Documento de cumplimiento. El Ayuntamiento de El Coronil deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de las correcciones expresadas en el “fundamento de derecho cuarto” del presente acuerdo, dándole conocimiento del mismo al Pleno; y presentándolo ante la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y publicación en BOJA del contenido del articulado de sus normas, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Asimismo, tras el depósito, inscripción y publicación, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía, SITUA, “1.º Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la”, debiendo corregirse el documento, en los términos expresados en el “fundamento de derecho cuarto” del presente, supeditando a ello su registro y publicación».

El fundamento de derecho cuarto de la referida resolución de la CTOTU citaba:

«(...) el documento denominado “Cumplimiento de las subsanaciones requeridas por la Resolución de la CTOTU de 8.4.2019 de la Modificación puntual del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA del Sector Residencial R-8 ‘Las Margaritas’ en el municipio de El Coronil”, subsana las deficiencias sustanciales por las que fue suspendido, debiendo, no obstante, corregirse en los siguientes términos:

- Con respecto a la ficha urbanística:
 - Las determinaciones de carácter estructural deben completarse con la siguiente información:
 - Superficie del sector.

- Edificabilidad global.
 - Las determinaciones de carácter pormenorizado deben completarse con la siguiente información:
 - Núm. de viviendas.
 - Densidad de viviendas (viv./ha) eliminándose de las determinaciones de carácter estructural.
 - Sistema de gestión.
 - Para una mejor comprensión de las determinaciones del ámbito se recomienda integrar ambos cuadros en una única ficha urbanística e incorporarla como anexo del documento.
 - De otra parte existen las siguientes discrepancias en las fichas en relación con otras partes del documento:
 - Debe corregirse que los 4.516,44 m² que aparecen en las determinaciones de carácter estructural de la vivienda protegida son m² "construidos".
 - El núm. de plazas de aparcamiento no se corresponde con lo indicado en el plano O2.
 - Debe verificarse la superficie del sistema general de Espacios Libres ZV-G1 dado que difiere en las distintas partes del documento debiendo en todo caso darse cumplimiento al estándar de EELL de 16,92 m²/hab.:
 - 2.714,68 m² en la ficha.
 - 2.762,45 m² en el cuadro del plano O2.
 - 2.761,48 m² en la representación del plano O2.
 - 2.761,48 m² en el apartado 4.1.1 de la memoria, página 57 del documento.
 - La superficie de 3.037,69 m² de sistema local de espacios libres que consta en la ficha, difiere del sumatorio de las superficies indicadas en el cuadro del plano O2 «Ordenación» para ZV-L1, ZV-L2 y ZV-3 (2.872,77 m²). Además existe un error en relación a la superficie de ZV-L3 en dicho plano al no corresponder la superficie indicada en la representación de la ordenación dedicha manzana, con la superficie que consta en el cuadro. En todo caso debe darse cumplimiento al artículo 17 de la LOUA.
 - Se contrastará y corregirá en su caso, la superficie total de espacios libres de 5.799,17 m² de la página 57 del documento en relación con el apartado anterior.
 - Debe subsanarse el error en relación al centro de transformación dado que se trata de una dotación pública, debiendo reflejarse la subsanación tanto en memoria como en planos.
 - Debe subsanarse un error en el plano de "Sistemas Generales" al representarse como sistema general, las dotaciones locales de espacios libres y de equipamientos.
 - Debe eliminarse la manzana M-1.4 en la página 67, en la página 114 y en el artículo 5 de las ordenanzas.
 - Subsanan el error en el artículo 5 de las ordenanzas que incluye en el uso residencial, la manzana M1.1 terciaria.
 - Subsanan la edificabilidad dotacional de espacios libres que consta en la página 69 del documento (52,19 m²) dado que no se corresponde con el resultado que puede obtenerse de los datos que constan en el cuadro incluido en el plano O2 "Ordenación".
- Las subsanaciones anteriores se reflejarán en todas las partes del documento tanto en memoria como planos.»

De conformidad con el informe emitido, con fecha 12.7.2022 por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, el Ayuntamiento ha subsanado las deficiencias indicadas.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial

00270407

R E S U E L V E

1.º Proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento urbanístico «Modificación del PGOU Sector Residencial R-8 “Las Margaritas”», en cumplimiento del Acuerdo de la CTOTU de fecha 29/11/2021, 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.

ANEXO II

Visto el expediente administrativo y el documento técnico «Documento de cumplimiento para el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Coronil, Sector Residencial R-8 “Las Margaritas”», aprobado por el Pleno de fecha 29.7.2020, resultan los siguientes

A N T E C E D E N T E S

Primero. El documento técnico «Modificación del PGOU Sector Residencial R-8 “Las Margaritas”» cuyo objeto es clasificar como suelo urbanizable de uso residencial, unos suelos que el PGOU vigente clasifica como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística «Zona de Protección Paisajística», fue sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, en su sesión de fecha 8 de abril de 2019, acordó:

«1.º Suspender la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Coronil (Sevilla), Sector Residencial R-8 “Las Margaritas”, con segunda aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 4 de octubre de 2018, en virtud del artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con las siguientes deficiencias sustanciales a subsanar:

- Dado que el planeamiento general vigente establece que el aprovechamiento medio de cada área de reparto es idéntico a la edificabilidad global al no contener ponderación distinta de la unidad, es por lo que el aprovechamiento medio de este Área de Reparto AR-8 sería el resultado de dividir la superficie máxima edificable entre la superficie del sector. Así mismo, el aprovechamiento objetivo coincidiría con la superficie máxima edificable al ser el coeficiente de uso y tipología igual a la unidad. Por otro lado, debe cumplirse el artículo 60.c) de la LOUA en relación a las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto.

- El documento debe aportar una ficha urbanística con las determinaciones de planeamiento del Sector, diferenciando las de carácter estructural de las determinaciones pormenorizadas.

- En el apartado 2, Objeto de la modificación, y apartado 3, De la Memoria de Ordenación, se establece un techo máximo edificable 14.113,27 m² y no obstante en el apartado 4.4 “Análisis y distribución de los aprovechamientos” del apartado 4. Ordenación de la Propuesta se indica una edificabilidad de 14.999,11 m² debiendo aclararse dicha discrepancia.

- Se debe aclarar, aportar o corregir en su caso, la referencia a las ordenanzas reguladoras para las “Actuaciones Edificatorias Unitarias” sobre manzanas residenciales, a las que hace referencia el artículo 6, Estudios de Detalle de las Ordenanzas Reguladoras, del documento aportado.

00270407

- Debe hacerse referencia a los siguientes planos de la Adaptación Parcial afectados por la modificación propuesta :

- Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable hoja 2.
- Sistemas Generales de Espacios libres y Equipamientos hoja 2
- Zonas de Usos y Densidades y edificabilidades globales hoja 2.
- Clasificación del Suelo no Urbanizable hoja 1.

- Debe indicarse en la memoria que las determinaciones de la Modificación propuesta suponen la modificación de los apartados relativos a los Sistemas Generales de la Memoria de la Adaptación Parcial y del Anexo de las Normas Urbanísticas.

- Como consecuencia del informe de incidencia territorial se debe incorporar a la Memoria de Ordenación, el apartado denominado 4, "Adecuación a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía" de la Memoria de Información y eliminarlo de esta última.

2.º Documento de cumplimiento: al objeto de proceder al levantamiento de la suspensión de la modificación del Instrumento de Planeamiento que nos ocupa, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento de cumplimiento, solicitar los informes de verificación, en su caso, de las administraciones sectoriales correspondientes y, someterlo a información pública. El documento deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento y solicitar su aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.

3.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de El Coronil (Sevilla).

4.º Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.»

Dando respuesta a dicha resolución, el Pleno del Ayuntamiento de El Coronil, en su sesión ordinaria de fecha 29 de julio de 2020, ha aprobado un documento técnico que tiene por objeto subsanar las deficiencias sustanciales que dieron lugar a la suspensión de las determinaciones de la Modificación.

Segundo. Con fecha 2 de julio de 2021 y núm. de registro 2021181800008288 tiene entrada en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial la siguiente documentación en formato digital:

- Certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento sin firmar en relación al Acuerdo de Pleno en sesión ordinaria de 29.7.2020 de aprobación del documento de cumplimiento para el levantamiento de suspensión.

- Trámite de información pública mediante publicación en el BOP núm. 190, de 17 de agosto de 2020, en el Diario de Sevilla de 16.10.2020, en el portal de la transparencia municipal y en el tablón de edictos del Ayuntamiento.

- Certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento de 16/06/2021 en relación al trámite de información pública sin que se hayan presentado alegaciones.

- Informes sectoriales siguientes:

- CHG emite informe favorable el 22.3.2021 al documento de cumplimiento para el levantamiento de suspensión.
- Consta informe del Servicio de Infraestructuras del dominio público hidráulico de 1.12.2020 en el que se establece que el documento de suspensión no altera el contenido y carácter de los anteriores informes emitidos al respecto.
- El Servicio de Bienes Culturales emite informe favorable de 16.11.2020.
- La Oficina de Ordenación del Territorio pone de manifiesto el 12.11.2020 que no procede la preceptiva verificación o adaptación del informe emitido al documento de aprobación inicial.

- El Servicio de Carreteras comunica con fecha 3.12.2020 que la actuación queda fuera del ámbito de las carreteras gestionadas por la Junta de Andalucía.
 - El Servicio de Vivienda mediante oficio de 11.11.2020 se ratifica en el contenido del informe favorable emitido el 3.10.2016.
 - El Ministerio de Defensa mediante oficio de 2.12.2020 se ratifica en el contenido del informe favorable emitido el 30.4.2018.
 - Aguas del Huesna emite informe de 8.10.2020 con una vigencia de 24 meses ratificándose en el contenido de los informes de viabilidad anteriores de fechas 2014 y 2018.
 - La Dirección General de Telecomunicaciones emite informe de ratificación en sentido favorable el 12.3.2021.
 - En relación a Endesa consta solicitud de informe de ratificación de fechas 23.9.2020 y 20.5.2021 sin que conste respuesta de dicho organismo por lo que el Ayuntamiento emite un informe justificativo de la procedencia de continuar con la tramitación dado que el informe solicitado a Endesa no se encuentra entre los de carácter preceptivo y vinculante.
- Documento técnico diligenciado con aprobación provisional por el pleno en sesión de 29.7.2020.

Revisada la referida documentación, se comprueba que el certificado del acuerdo plenario esta sin firmar, que el documento técnico no está correctamente diligenciado y que no se aporta la Declaración Ambiental Estratégica Final; por lo que con fechas de registro de salida de 12.7.21, 15.7.21 y 24.8.2021, se efectúan por el Servicio de Urbanismo, requerimientos de subsanación al respecto.

El 5.8.2021 y 14.10.21 se recibe en esta Delegación Territorial documentación para completar el expediente. En concreto:

- Certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento firmado en relación al Acuerdo de Pleno en sesión ordinaria de 29.7.2020 de aprobación del documento de cumplimiento para el levantamiento de suspensión.
- Documento técnico diligenciado con aprobación provisional por el Pleno en sesión de 29 de julio de 2020.
- Declaración Ambiental Estratégica Final de 7.10.2021 ratificando la Declaración Ambiental Estratégica de 15.11.2017.

Tercero. Tras el estudio y análisis del expediente administrativo y del documento técnico por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla, se emite Informe técnico-jurídico, con fecha 16.11.2021, el cual tiene por objeto comprobar que se ha procedido a la subsanación de las deficiencias sustanciales expuestas en el fundamento de derecho cuarto de la Resolución de la CTOTU de fecha 8.4.2019, que dieron lugar a la suspensión de la aprobación definitiva del instrumento.

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 (LOUA), por lo que, tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones, deben ajustarse a lo que la referida ley establezca.

Segundo. En cuanto al contenido documental de este instrumento de planeamiento y de su tramitación administrativa en fase municipal, se ha seguido el procedimiento regulado en los artículos 19, 32, 36 y 39, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

00270407

Tercero. De conformidad con el artículo 12 del Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, por el que se modifica el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, se asignan a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo que eran ejercidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo, el Decreto 32/2019, de 5 de febrero, modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía; habiendo sido éste último derogado expresamente por el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Junta de Andalucía.

En virtud del artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo queda adscrita a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Asimismo, de conformidad con la Disposición transitoria tercera del citado Decreto, las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten al referenciado Decreto 107/2019, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Sevilla es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del citado Decreto 36/2014.

Cuarto. El informe técnico-jurídico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla, emitido con fecha 16.11.2021, establece expresamente lo siguiente:

«Se concluye que el documento denominado “Cumplimiento de las subsanaciones requeridas por la Resolución de la CTOTU de 8.4.2019 de la Modificación puntual del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA del Sector Residencial R-8 ‘Las Margaritas’» en el municipio de El Coronil, subsana las deficiencias sustanciales por las que fue suspendido, debiendo, no obstante, corregirse en los siguientes términos:

- Con respecto a la ficha urbanística:
 - Las determinaciones de carácter estructural deben completarse con la siguiente información:
 - Superficie del sector.
 - Edificabilidad global.
 - Las determinaciones de carácter pormenorizado deben completarse con la siguiente información:
 - Núm. de viviendas.
 - Densidad de viviendas (viv./ha) eliminándose de las determinaciones de carácter estructural.
 - Sistema de gestión.
 - Para una mejor comprensión de las determinaciones del ámbito se recomienda integrar ambos cuadros en una única ficha urbanística e incorporarla como anexo del documento.

- De otra parte existen las siguientes discrepancias en las fichas en relación con otras partes del documento:
 - Debe corregirse que los 4.516,44 m² que aparecen en las determinaciones de carácter estructural de la vivienda protegida son m² “construidos”.
 - El núm. de plazas de aparcamiento no se corresponde con lo indicado en el plano O2.
 - Debe verificarse la superficie del sistema general de Espacios Libres ZV-G1 dado que difiere en las distintas partes del documento debiendo en todo caso darse cumplimiento al estándar de EELL de 16,92 m²/hab.:
 - 2.714,68 m² en la ficha.
 - 2.762,45 m² en el cuadro del plano O2.
 - 2.761,48 m² en la representación del plano O2.
 - 2.761,48 m² en el apartado 4.1.1 de la memoria, página 57 del documento.
 - La superficie de 3.037,69 m² de sistema local de espacios libres que consta en la ficha, difiere del sumatorio de las superficies indicadas en el cuadro del plano O2 “Ordenación” para ZV-L1, ZV-L2 y ZV-L3 (2.872,77 m²). Además existe un error en relación a la superficie de ZV-L3 en dicho plano al no corresponder la superficie indicada en la representación de la ordenación de dicha manzana, con la superficie que consta en el cuadro. En todo caso debe darse cumplimiento al artículo 17 de la LOUA.
 - Se contrastará y corregirá en su caso, la superficie total de espacios libres de 5.799,17 m² de la página 57 del documento en relación con el apartado anterior.
 - Debe subsanarse el error en relación al centro de transformación dado que se trata de una dotación pública, debiendo reflejarse la subsanación tanto en memoria como en planos.
 - Debe subsanarse un error en el plano de “Sistemas Generales” al representarse como sistema general, las dotaciones locales de espacios libres y de equipamientos.
 - Debe eliminarse la manzana M-1.4 en la página 67, en la página 114 y en el artículo 5 de las ordenanzas.
 - Subsanan el error en el artículo 5 de las ordenanzas que incluye en el uso residencial, la manzana M1.1 terciaria.
 - Subsanan la edificabilidad dotacional de espacios libres que consta en la página 69 del documento (52,19 m²) dado que no se corresponde con el resultado que puede obtenerse de los datos que constan en el cuadro incluido en el plano O2 “Ordenación”.
- Las subsanaciones anteriores se reflejarán en todas las partes del documento tanto en memoria como planos.»

De conformidad con la propuesta formulada por la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla, en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 9.4 del citado decreto, de conformidad con el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la Ley 9/2007, de 22 octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el instrumento de planeamiento urbanístico «Documento de cumplimiento para el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Coronil, Sector Residencial R-8 “Las Margaritas”, aprobado por el Pleno de fecha 29.7.2020; debiendo corregirse el referido documento, en los términos expresados en el «fundamento de derecho cuarto» del presente, supeditando a ello su registro y publicación.

2.º Documento de cumplimiento. El Ayuntamiento de El Coronil deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de las correcciones expresadas en el «fundamento de derecho cuarto» del presente acuerdo, dándole conocimiento del mismo al Pleno; y presentándolo ante la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y publicación en BOJA del contenido del articulado de sus normas, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Asimismo, tras el depósito, inscripción y publicación, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía, SITUA.

3.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de El Coronil, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4.º Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 III

ORDENANZAS REGULADORAS

1. PREÁMBULO

Las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación Puntual con ordenación detallada, sobre el sector R-8 «Las Margaritas», que establece como uso global el residencial tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y la edificación en que se materializarán las determinaciones de los diferentes documentos, de manera que se permitan la ordenación pormenorizada y la ejecución de la misma.

Serán también de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 7/02, de la Comunidad Autónoma Andaluza, y el vigente Reglamento de Planeamiento.

El objetivo básico de este documento es establecer las condiciones de ordenación con el suficiente grado de pormenorización para poder desarrollar el sector de suelo urbanizable ordenado

Las presentes ordenanzas, como instrumento de formalización urbana, pretenden establecer las condiciones en que deben desarrollarse los usos y las edificaciones de este sector de planeamiento, introduciendo el máximo de flexibilidad posible, a fin de que los diferentes instrumentos de desarrollo de las mismas (Proyecto de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Proyectos de Edificación) cuenten con la suficiente libertad

00270407

de expresión, para poder aportar lo que es propio a su ámbito de actuación de cara a materializar la imagen de ciudad inducida en la ordenación de este documento.

Este criterio básico de Flexibilidad no solamente se instrumenta en relación a la posibilidad de implantación de diversas ofertas tipológicas, sino que deberá tener en cuenta, muy especialmente, la forma de implantar dichas opciones tipológicas en función de la estrategia promocional de materialización edificatoria que pudiera establecerse.

En el caso que nos ocupa las tipologías permitidas se reducen a:

- Vivienda Unifamiliar Adosada.
- Vivienda Unifamiliar Pareada.
- Vivienda Unifamiliar Exenta.
- Viviendas Plurifamiliar en Bloque.

Dentro de las diferentes estrategias promocionales podemos distinguir:

- Parcelación de manzana residencial ajustada a la tipología de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

- Proyecto Edificatorio Unitario sobre manzana residencial.

- Redacción previa de Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de una manzana residencial.

La forma de materialización de la edificación de cada una de las manzanas resultantes en la ordenación va a influir notablemente en la configuración de la imagen urbana. De ahí que teniendo en cuenta las diversas posibilidades será necesario regular de forma flexible algunos de los parámetros a definir por las presentes ordenanzas.

Así, junto a parámetros que necesariamente hay que concebir de forma rígida, como los referentes al número máximo de viviendas en cada manzana, la ocupación máxima permitida o la edificabilidad neta máxima, existen otros sobre los que será conveniente introducir una cierta flexibilización en función de la implantación tipológica y la oferta promocional, de forma que, como ya se ha comentado, se posibilite que desde la escala de trabajo de los Estudios de Detalle y los Proyectos Arquitectónicos se aporte significación y diversidad a la escena urbana.

En definitiva, con esta forma de proceder en la concepción del documento de ordenanzas se pretende evitar soluciones residenciales monótonas donde el empleo masivo de una misma tipología (generalmente el bloque horizontal alineado a vial) provoca situaciones poco recomendables caracterizadas por una acusada falta de identidad.

2. TÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito territorial.

El ámbito territorial de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el Sector R-8 «Las Margaritas» de Suelo Urbanizable ordenado de uso global Residencial definido por las NN.SS. de El Coronil.

Artículo 2. Vigencia y Modificaciones.

La vigencia de las determinaciones de la Modificación Puntual es indefinida ajustándose a lo establecido en el artículo 36 de la Ley 7/02 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3. Documentación de la Modificación Puntual con ordenación detallada.

La Modificación Puntual con ordenación detallada del Sector R-8 «Las Margaritas» de suelo urbanizable, consta de la siguiente documentación:

- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Planos de Información.

00270407

- Planos de Ordenación.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico y Financiero.
- Documentación complementaria.

En caso de contradicción entre los documentos de la Modificación Puntual, el criterio de interpretación será el de la prevalencia de lo establecido en la Memoria de Ordenación del mismo sobre el resto de documentos.

Artículo 4. Terminología de Conceptos.

Los conceptos utilizados en el desarrollo de las presentes Ordenanzas Reguladoras son los que, a continuación, se relacionan.

- Parcela: Es la superficie deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

- Linderos: Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

- Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

- Alineación: Es la determinación gráfica contenida en el Plano Red Viaria, de Alineaciones y Rasantes del documento que separa los suelos destinados a viales y espacios libres del destinado a las parcelas.

- Línea de Edificación: Es la intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.

- Retranqueo: Es la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación y la línea de edificación.

- Área de Movimiento de la Edificación: Es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

- Rasante: Es la línea que señala el Planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomada en el eje de las mismas.

- Ocupación: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

- Cociente de ocupación: Es la relación entre la superficie ocupable por la edificación en una parcela y la superficie de la parcela. Se expresa en porcentaje.

- Cociente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta. Se indicará mediante una fracción que exprese la relación de metros de superficie edificada total por metro cuadrado de la superficie neta de parcela.

- Altura máxima: Es la dimensión vertical del sólido capaz, medida desde la rasante del acerado en el punto medio hasta la cara superior del último forjado.

- Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre la cota de pavimentación y la cara inferior del forjado de techo de dicha planta.

- Planta: Es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

• Sótano: es la planta situada por debajo del suelo de la planta baja sin sobrepasar la rasante del terreno.

• Semisótano: es la planta situada bajo el suelo de la planta baja y sobrepasa la rasante del terreno en una longitud menor de 1 metro medido hasta el trasdós (suelo) del forjado de planta baja

• Planta baja. Su suelo podrá situarse por debajo o por encima de la rasante del terreno, medida en el punto medio de la fachada, hasta un máximo de 1 metro si la edificación dispone de semisótano y de 50 cm en caso contrario. La altura libre mínima de la planta baja estará comprendida entre 310 cm como mínimo y 410 cm como máximo medidos desde la cota de referencia antes definida. Se permitirá

una altura libre inferior, hasta un mínimo de 260 cm, en un 10% de la superficie total de la planta. Los «semisótanos» que sobresalgan más de 1 metro de la rasante del terreno serán considerados como planta baja. En este último caso, su altura medida de suelo a techo podrá elevarse hasta los 5 metros manteniendo la altura definida anteriormente desde la rasante del terreno.

- Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima de la planta baja estará comprendida entre 270 cm como mínimo y 370 cm como máximo. Se permitirá una altura libre inferior, hasta un mínimo de 240 cm, en un 10% de la superficie total de la planta.
- Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio una distancia igual o superior a 3 m.
- Patio es todo espacio no edificado limitado por fachadas interiores del edificio.
- Cuerpo saliente: Cuerpos de la Edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
- Elemento saliente: Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de manzana.

3. TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5. Calificación del suelo.

El suelo de este sector de planeamiento se califica en los siguientes usos y tipologías pormenorizados:

1. Suelo destinado a uso residencial.
 - Manzanas M1.2 y M1.3.
 - Tipologías admisibles: Vivienda Unifamiliar Adosada protegida y plurifamiliar protegida en Bloque.
 - Manzana M2.
 - Tipologías admisibles: Vivienda Unifamiliar Adosada y plurifamiliar en Bloque.
 - Manzana M3.
 - Tipología admisible: Vivienda Unifamiliar Pareada y Vivienda unifamiliar Exenta.
 - Manzana M4.
 - Tipología admisible: Vivienda Unifamiliar Exenta.
2. Suelo destinado a Uso Terciario.
 - Manzana M1.1.
 - Tipología admisible: Comercial y Equipamiento terciario.
3. Suelo destinado a Dotaciones publicas.
 - Manzana M5. Centro de transformación.
 - Manzana M6-1. Equipamiento Docente.
 - Manzana M6-2. Equipamiento Dotacional.
 - Manzana M6-3. Equipamiento Comercial.
 - Manzana M6-4. Equipamiento Social.
4. Suelo destinado a Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, compuesto por las parcelas ZV-L1, ZV-L2, ZV-L3 y ZV-G1 de uso pormenorizado «Jardín», y «Áreas de Recreo y Juego de niños».
5. Suelo destinado a red de viales públicos.

Artículo 6. Estudios de Detalle.

Sobre las manzanas residenciales definidas en este documento podrán redactarse Estudios de Detalle que ordenen los volúmenes de las mismas, definan las tipologías a implantar y reajusten las alineaciones y rasantes definidos con el fin de que aparezcan

espacios libres interiores, que realizarán según lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas para las Actuaciones Edificatorias Unitarias sobre manzanas residenciales.

Artículo 7. Parcelaciones.

Las manzanas y parcelas definidas en este documento son divisibles cumpliendo las condiciones de parcela mínima que se establece en las presentes Ordenanzas Reguladoras para cada una de las zonas de calificación pormenorizada.

Los proyectos de parcelación que necesariamente se redacten con carácter previo a los proyectos de edificación tendrán en cuenta lo dispuesto en el Título V, Capítulo I «Condiciones particulares del Uso Residencial».

El proyecto de parcelación asignará el número de aparcamientos necesario en cada vivienda.

Serán de aplicación la vigente legislación urbanística.

Artículo 8. Proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización se formulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, desarrollando las determinaciones establecidas en este documento en lo que a obras de urbanización se refiere.

Su ámbito de aplicación será la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la delimitación del sector.

Contemplará, además del desarrollo de las infraestructuras básicas del Sector, las conexiones a las redes de servicio generales del Municipio de El Coronil.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicio en base a las que se redactará el proyecto de urbanización son las siguientes:

Se ha de prestar una especial atención al diseño de los desagües de las escorrentías diseñando, en aquellos casos que sea necesario, sistemas de disipación de energía y medidas de protección del terreno en aquellos puntos donde las escorrentías se concentren o entren en contacto los elementos de recogida de aguas con el terreno natural.

Las medidas medioambientales correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables deben incluirse como unidades de obra, con su partida presupuestaria en el Proyecto de urbanización, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deben incluirse en los Pliegos de Condiciones Técnicas, y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

1. Red viaria.

Las calzadas se ejecutarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, o bien se pavimentarán con baldosa hidráulica.

En su diseño se cumplirá la Orden del Ministerio de Vivienda VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios urbanizados.

Todos los encuentros de calle serán dimensionados conforme a las Recomendaciones para el Diseño y Proyecto de Viario Urbano del MOPT y las condiciones de urbanización de las NN.SS.

2. Alcantarillado.

Las aguas residuales se conducirán a un colector general de saneamiento que irá conectado a una depuradora de aguas residuales.

Las condiciones de vertido a la red de alcantarillado deberán ser informadas por la entidad que gestione la depuración de las aguas residuales. Este informe será previo a la concesión de la licencia municipal de edificación o de la actividad. Con esta medida se pretende también asegurar la efectividad y buen funcionamiento de la depuradora.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que supere los límites de depuración ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a la normativa legal que le sea de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Para aquellas actividades que se estime necesario en función de las características o volumen de su vertido, los servicios técnicos correspondientes exigirán la colocación de una arqueta de control de vertido. La justificación de todo lo anterior habrá de figurar en el proyecto técnico correspondiente para su evaluación

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros, excepto en Emisario.
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 metros.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o bajo las aceras.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, Aguas del Huesna S.A. quien supervisará el diseño y la construcción.

No se podrán otorgar las licencias de ocupación o apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento y se encuentre en funcionamiento la EDAR de el Coronil.

3. Red de abastecimiento.

Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se solicitará certificado de la compañía suministradora de aguas acreditando la capacidad de las redes para suministrar el caudal de agua necesario para el sector.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Presión mínima de trabajo en las tuberías 20 m.c.a.
- Velocidad máxima admisible: 1,5 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua base para el cálculo es de 300 litros/habitante/día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de incendio.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, Aguas del Huesna S.A., quien supervisará el diseño y la construcción.

No se podrán otorgar las licencias de ocupación o apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento y se encuentre en funcionamiento la EDAR de el Coronil.

4. Red de suministro de energía eléctrica.

Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se solicitará certificado de la compañía suministradora de energía eléctrica acreditando la capacidad de las redes para suministrar la potencia necesaria al sector.

El alto número de horas de sol que dispone la zona de estudio es muy favorable a la instalación de placas solares para aprovechamiento eléctrico

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes.

- El consumo medio a considerar para el cálculo de la instalación será el resultado de aplicar al número máximo de viviendas de la ordenación el grado de electrificación elevado. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes de simultaneidad usuales de la Compañía Distribuidora.

- Las redes de alta y baja tensión serán subterráneas.

- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admitan otros tipos normalizados por la Compañía Distribuidora.

- La tensión en AT será la normalizada por la Compañía en la zona y en BT las de 380/220 v.

5. Alumbrado público.

Los proyectos de alumbrado público se ajustarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 v bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm de espesor; preferentemente tendrán una altura de 4 a 9 metros según la anchura de las calles.

- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.

- Las lámparas serán elegidas en atención al consumo mínimo, a la inocuidad de sus residuos y a la menor contaminación lumínica

- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y/o apagando una lámpara sí y otra no mediante circuitos diferentes.

- La instalación de alumbrado cumplirá el REBT y concretamente la Norma MI- BI- 009.

- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de la acera más alejado de la calzada y siempre sin invadir el recorrido peatonal accesible

Artículo 9. Ejecución de las obras de Urbanización.

La Ejecución Material de las obras de Urbanización correrá a cargo de la propiedad de los terrenos de las Unidades de Ejecución definida en el Sector.

Para minimizar el polvo en la fase de urbanización han de realizarse riegos sistemáticos en las zonas de movimientos de tierra y en los viales, especialmente cuando las condiciones atmosféricas (viento y sequedad) así lo requieran. Estas condiciones se producen con frecuencia en esta zona durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre.

Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos que transcurran fuera del área de trabajo.

Con objeto de minimizar el ruido, la sobreemisión de gases y las vibraciones en la fase de construcción y funcionamiento, todo vehículo de tracción mecánica deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos del mismo capaces de producir ruido y vibraciones y especialmente, el dispositivo silenciador de los gases de escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo al circular, o con el motor en marcha no exceda los límites marcados por el Reglamento de calidad del aire en más de 2 dB(A). En cualquier caso estos vehículos tendrán la ITV vigente.

Asimismo se debe cumplir el R.O 245/1989, de 27 de febrero, sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra para construcción y cortadoras de césped (modificado por la Orden 29 de marzo de 1996, por el que modifica el Anexo I del R.O. 245/1989 y el R.O. 71/1992, de 31 de enero, por el que se amplía el ámbito de aplicación del R.O. 245/1989).

La zona a urbanizar quedará perfectamente definida al inicio de la obra, por medio de señalizaciones lo suficientemente llamativas (cintas de plástico) la zona de paso de vehículos, maquinaria y personal, quedando prohibido el paso fuera de las mismas de vehículos y maquinaria. Quedará especialmente fuera del paso de vehículos aquellas zonas a las que se les asigne el uso pormenorizado de espacios libres.

Se ha de garantizar, durante las obras, la ausencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores de combustión.

En caso de requerir material de préstamos, estos procederán de cantera autorizada. Como posibles vertederos se utilizarán zonas legalizadas.

Con la finalidad de recuperar el suelo existente en las áreas donde permanece el suelo en estado natural, se procederá de la siguiente manera en aquellos lugares donde sea posible:

- Si se observaran horizontes claramente diferenciados, la excavación de los terrenos afectados se realizará en dos fases: en primer lugar se excavará la tierra vegetal u horizonte superior acopiándose en caballones diferentes de los del resto de la excavación. En segundo lugar se excavará y acopiará el resto de horizontes. Cuando se efectúe el recubrimiento con tierra vegetal de aquellas superficies que los requieran para efectuar replantaciones se restaurará el orden original de los horizontes.

En cualquier caso, si no se observan claramente los horizontes se retirarán los primeros 30 cm de suelo (tierra vegetal) y se actuará igual que en el punto anterior

En ambos casos, se depositarán sobre terrenos llanos acondicionados para tal fin, en montículos o cordones de altura inferior a 1,5 m con el objeto de su posterior utilización en las labores de recubrimiento de taludes, zonas ajardinadas y desmontes que lo requieran. Los lugares elegidos para el acopio temporal del sustrato edáfico deberán tener pendiente nula, estar protegidos de cualquier arrastre, y situarse en zonas donde no se vayan a realizar movimientos de tierra ni tránsito maquinaria.

En caso de que los acopios de suelo no se vayan a emplear en un plazo de tiempo inferior a dos meses serán sembrados de especies herbáceas de crecimiento rápido que actúen como fijadoras del suelo frente a la erosión, a la vez que contribuyan a mantener las características físico-químicas de los mismos.

Estos suelos acopiados se extenderán sobre aquellas áreas degradadas que tengan que formar parte de los espacios libres.

Queda totalmente prohibido cualquier tipo de vertido de aguas residuales o residuos líquidos a cauce público sin depuración previa. Asimismo, queda totalmente prohibido el vertido no autorizado de cualquier tipo de residuos a la red de pluviales o a la red de residuales. Queda asimismo prohibida la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector

Se efectuará una prospección previa al inicio de las obras para detectar especies nidificantes que pudieran verse afectadas por las mismas. En caso de ser detectada alguna especie protegida con pollos o huevos nidificando se retrasará el inicio de la obra hasta que los pollos volanderos abandonen el nido. En cualquier caso siempre se comprobará la ausencia de individuos en los nidos

Durante la urbanización del sector se mantendrá el solar de la obra en unas condiciones adecuadas de orden y ornato.

4. TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

A fin de dar cumplimiento a los objetivos de la Modificación Puntual es necesario introducir las siguientes determinaciones relativas a los usos a implantarse en el sector.

Los niveles de ruidos y vibraciones no deberán superar los siguientes límites:

| SITUACIÓN DE LA ACTIVIDAD | DÍA (7-23h) | NOCHE (23-7h) |
|---------------------------|-------------|---------------|
| Zona Residencial. | 65 dBA | 55 dBA |
| Actividad Comercial. | 55 dBA | 45 dBA |

| ESTÁNDARES LIMITADORES PARA LA TRANSMISIÓN DE VIBRACIONES | | |
|---|-------------------|------------|
| Uso del recinto afectado | Periodo | Curva base |
| Residencial | Diurno y nocturno | 8 |

En cualquier caso las condiciones acústicas, exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el Capítulo III de la NBE sobre Condiciones Acústicas en los edificios (NBE CA-88) y en Código Técnico de la Edificación.

Los propietarios de terrenos, edificaciones y cartelería deben mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato sus propiedades.

Las actividades que se instalen en el sector tendrán que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en el sector, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior.

Los elementos publicitarios susceptibles de ser instalados en el sector se regirán por la ordenanza de la Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO 1.º USO RESIDENCIAL

Serán de aplicación las determinaciones reguladas en el Título III «Normas Generales de la Edificación» de las NN.SS. de El Coronil.

Artículo 10. Usos Residenciales pormenorizados.

Los usos y tipologías residenciales admisibles son los que a continuación se relacionan:

- Vivienda unifamiliar adosada.
- Vivienda unifamiliar pareada.
- Vivienda unifamiliar exenta.
- Vivienda plurifamiliar en bloque.

Artículo 11. Dotación de aparcamientos.

Se dispondrá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento para cada unidad residencial, y siempre ligada a la misma.

Artículo 12. Usos prohibidos.

Queda excluida la actividad industrial en cualquiera de sus categorías.

Únicamente se permitirán actividades de carácter artesanal desarrolladas en las plantas bajas de las edificaciones y ligadas al uso residencial que se localice en la planta primera.

CAPÍTULO 2.º USOS COMPATIBLES

Los usos compatibles con el dominante del sector son, los que, a continuación, se relacionan.

Las actividades que se implanten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de las mejores tecnologías disponibles con bajo poder contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido.

Artículo 13. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso de servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, actividades de intermediación financiera u otras.

Este Uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Garaje, ligado a la vivienda.
- SIPS.
- Docente.
- Infraestructuras urbanas básicas
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio.
- Oficinas administrativas o de servicios.
- Sanitario.

2. Se permiten asimismo actividades de carácter artesanal ligadas a la unidad residencial, localizadas en las plantas bajas de las edificaciones.

3. Cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones de uso correspondientes, que establezca las NN.SS. de El Coronil.

Artículo 14. Aparcamientos.

Para los usos de Hospedaje, Espectáculos y salas de reunión, Docente y Sanitario en parcelas de superficie superior a 100 m² se establece una dotación adicional de aparcamientos dentro de la parcela de 1 plaza cada 25 metros cuadrados construidos dedicados a la actividad.

CAPÍTULO 3.º Licencias de uso

La licencia de uso tiene por objeto autorizar la instalación y puesta en uso de los edificios o instalaciones previa comprobación de que han sido ejecutados conforme con las condiciones de las licencias concedidas (licencias de obras, tratadas en el título IV de las presentes ordenanzas) y de que se encuentran debidamente terminadas y aptas para su destino según las condiciones urbanísticas y sectoriales de aplicación.

No se otorgarán licencias de uso hasta que no esté en funcionamiento la EDAR de El Coronil.

5. TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Se incluyen en este apartado todas aquellas determinaciones edificatorias comunes a los diferentes usos pormenorizados recogidos en la Innovación a la NN.SS. así como aquellas condiciones que deben cumplimentar las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 15. Condiciones de las obras.

- Andamios: Para la colocación de andamios será preceptiva la correspondiente licencia municipal.

- Instalaciones en la vía pública: Para instalar en la vía pública anuncios, bancos, papeleras, bebederos, kioscos, etc., que no estén contemplados en el proyecto de urbanización del sector, se requerirá Licencia del Ayuntamiento, para lo cual habrá de presentarse el oportuno proyecto firmado por técnico competente.

- Vallas: La licencia para instalar vallas será preceptiva y estará vigente mientras duren las obras.

00270407

- Materiales en la vía pública: No se permite depositar ningún material en la vía pública si no se ha solicitado y obtenido la licencia municipal al efecto. Los materiales y escombros procedentes de obras o derribos se transportarán a vertederos designados por la Corporación. El transporte se realizará en vehículos idóneos para tal tarea.

- La zona a obrar quedará perfectamente definida al inicio de la obra, por medio de señalizaciones lo suficientemente llamativas (cintas de plástico) la zona de paso de vehículos, maquinaria y personal, quedando prohibido el paso fuera de las mismas de vehículos y maquinaria.

- Se ha de garantizar, durante las obras, la ausencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores de combustión

- Durante la construcción de edificaciones se mantendrá el solar de la obra en unas condiciones adecuadas de orden y ornato

- Licencia provisionales: Podrán autorizarse instalaciones y obras de carácter provisional previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, que habrán de demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.

- Licencia de obras: Conforme a lo establecido en el artículo 242 de la vigente legislación urbanística, quedan sujetos a licencia previa todos los actos de edificación y uso del suelo que se pretendan ejecutar dentro del ámbito de aplicación de este documento. La competencia para otorgar licencias corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística vigente. Será en todo caso imprescindible para la concesión de las licencias la presentación del correspondiente proyecto suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

Artículo 16. Altura de la edificación.

La altura y el número máximo de plantas vendrán fijados en las condiciones particulares de los diferentes usos pormenorizados. En cualquier caso, esta altura máxima se obtendrá por adición de las alturas parciales de las diferentes plantas con que cuenta la edificación, que serán las que, a continuación se relacionan:

- Planta baja. Su suelo podrá situarse por debajo o por encima de la rasante del terreno, medida en el punto medio de la fachada, hasta un máximo de 1 metro si la edificación dispone de semisótano y de 50 cm en caso contrario. La altura libre mínima de la planta baja estará comprendida entre 310 cm como mínimo y 410 cm como máximo medidos desde la cota de referencia antes definida. Los «semisótanos» que sobresalgan más de 1 metro de la rasante del terreno serán considerados como planta baja. Su altura medida de suelo a techo podrá elevarse hasta los 5 metros manteniendo la altura definida anteriormente desde la rasante del terreno

- Planta piso. Situada por encima del forjado de techo de la planta baja, La altura libre mínima de la planta baja estará comprendida entre 270 cm como mínimo y 370 cm como máximo

- Planta sótano. Situada por debajo del forjado de suelo de la planta baja, tendrá una altura libre mínima de 225 cm y máxima de 300 cm.

- Planta semisótano. Situada para tal bajo el suelo de la planta baja y sobrepasando la rasante del terreno en una longitud menor de 1 metro medido hasta el trasdós (suelo) del forjado de planta baja, tendrá una altura libre mínima de 225 cm y máxima de 300 cm.

- Planta ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio igual o superior a 3 m, tendrá una altura libre mínima de 160 cm y máxima de 325 cm. Su altura hasta el trasdós del forjado nunca será superior al retranqueo.

Artículo 17. Patios. Condiciones higiénicas.

En lo relativo a los patios se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de El Coronil.

Artículo 18. Cómputo de la Superficie Edificada y número de plantas.

Para el cómputo de la superficie edificada serán de cumplimiento las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de El Coronil.

No se computará como superficie edificada ni a efectos de número de plantas los sótanos y semisótanos.

6. TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

CAPÍTULO 1. Condiciones particulares del uso residencial

Dentro de las manzanas de uso residencial se permite, indistintamente, la implantación de las siguientes tipologías:

- Vivienda Unifamiliar Adosada.
- Vivienda Unifamiliar Pareada.
- Vivienda Unifamiliar Exenta.
- Vivienda plurifamiliar pareada.
- Vivienda Plurifamiliar en Bloque.

Con esta diversificación tipológica se pretende:

- Evitar soluciones residenciales monótonas donde el empleo masivo de una misma tipología provoca situaciones poco recomendables caracterizadas por una acusada falta de identidad.

- Permitir diversas formas de promocionar la actuación residencial del sector que van desde opciones de autoconstrucción (venta de parcelas y construcción individualizada por los particulares) hasta opciones de venta del producto final acabado (promociones de viviendas, mediante la adopción de la tipología del bloque horizontal).

Sección 1.ª Condiciones particulares de la tipología de vivienda unifamiliar

La implanación de la tipología de vivienda unifamiliar se permite en cualquiera de las manzanas residenciales que aparecen grafiadas en el Plano de «Calificación. Usos Pormenorizados».

Artículo 19. Condiciones de parcelación.

1. Superficie mínima de parcela:
 - Unifamiliar adosada: 90 m².
 - Unifamiliar pareada: 175 m².
 - Unifamiliar exenta: 350 m².
 - Plurifamiliar pareada o en bloque: 180 m².
2. Frente mínimo de parcela:
 - Unifamiliar adosada: 6,00 m.
 - Unifamiliar pareada: 8,00 m
 - Unifamiliar exenta: 15,00 m
 - Plurifamiliar pareada o en bloque: 12,00 m.

Artículo 20 Condiciones de edificación.

1. Condiciones de posición.

Unifamiliar adosada:

- Con carácter general la edificación se alineará al vial no obstante lo dispuesto en el apartado siguiente.

- La edificación podrá retranquearse total o parcialmente de la alineación hasta una distancia comprendida entre 3,00 y 5,00 metros, a fin de generar un espacio delantero, siempre que el retranqueo afecte al menos a 3 viviendas consecutivas y se ejecute en un único proyecto edificatorio cumpliendo las siguientes condiciones:

El cerramiento de este espacio deberá adoptar una altura mínima de 1 metro y máxima de 2,00. En este último caso se resolverá opaco hasta una altura de máxima de 1 metro, y el resto hasta alcanzar la altura máxima con elementos vegetales y/o cerrajería.

Unifamiliar pareada:

- Con carácter general la línea de edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación de fachada.

- El cerramiento de este espacio deberá adoptar una altura mínima de 1 metro y máxima de 2,00. En este último caso se resolverá opaco hasta una altura de máxima de 1 metro, y el resto hasta alcanzar la altura máxima con elementos vegetales, cerrajería o elementos opacos.

- La edificación podrá alinearse total o parcialmente a vial siempre que se realice mediante proyecto conjunto para el ámbito de la manzana completa

- Solo podrá adosarse a la parcela colindante la edificación principal y por uno solo de los linderos debiendo separarse del resto de linderos una distancia de al menos 1/5 de la longitud de la fachada. Cualquier otra edificación accesorio, incluidas piscinas, habrá de separarse una distancia de 1/5 de la longitud de fachada de los linderos laterales y 0,50 m o 1/5 de la longitud de fachada del lindero de fondo según su uso sea accesorio o residencial.

- Los linderos laterales y traseros habrán de resolverse de manera que, sin sobrepasar la altura de 2,00 metros, no permitan, desde la rasante del terreno, la visión sobre el predio colindante.

Unifamiliar exenta:

- Con carácter general la edificación no podrá alinearse a vial no obstante lo dispuesto en el apartado siguiente.

- La edificación podrá alinearse total o parcialmente a vial siempre que se realice mediante proyecto conjunto para el ámbito de la manzana completa.

- Los cerramientos cumplirán las siguientes condiciones: El cerramiento exterior deberá adoptar una altura mínima de 1 metro y máxima de 2,00. En este último caso se resolverá opaco hasta una altura de máxima de 1 metro, y el resto hasta alcanzar la altura máxima con elementos vegetales, cerrajería o elementos opacos.

- Tanto la edificación principal como las accesorias, incluidas piscinas habrán de separarse una distancia de 1/6 de la longitud de fachada de los linderos laterales y 0,50 m o 1/6 de la longitud de fachada del lindero de fondo según su uso sea accesorio o residencial.

- Los linderos laterales y traseros habrán de resolverse de manera que, sin sobrepasar la altura de 2,00 metros, no permitan, desde la rasante del terreno, la visión sobre el predio colindante.

2. Condiciones de ocupación.

- La ocupación máxima sobre rasante se derivará de las condiciones de posición y la edificabilidad máxima.

- Bajo rasante, y con el fin exclusivo de situar los usos de garaje-aparcamiento y los elementos técnicos de los edificios, podrá autorizarse una planta sótano o semisótano cuyo techo no supere en ningún punto un metro de la cota de la rasante del terreno.

- Los demás usos compatible y distintos del residencial podrán establecerse en semisótano garantizando la ventilación e iluminación natural en todas las dependencias.

- La ocupación máxima de esta planta sótano será del 100% de la superficie de la parcela y la del semisótano igual a la planta baja y sin sobrepasar su perímetro.

3. Condiciones de forma y volumen.

- La altura máxima será de dos plantas con las condiciones de altura establecidas para cada tipo de planta.

- Por encima de esta altura se admite la cubierta inclinada con una pendiente máxima del 100% (45°).

- Cuando se plantee la ocupación bajo cubierta inclinada, por encima de los 7,5 m de altura, computará como edificabilidad la superficie que presente una altura interior igual o superior a 1,60 m.

- También se permitirán por encima de las dos plantas y 7,5 m de altura, áticos y castilletes de tres metros de altura máxima con una ocupación residencial menor o igual del 25% de la planta inmediatamente inferior y una superficie edificada máxima de 25 m² de uso residencial y 15 m² de usos de instalaciones y servicio (En caso exclusivo de uso de instalaciones y/o servicios de podrán alcanzar los 25 m²), retranqueado de la línea de fachada la misma altura del cuerpo. Estos áticos y/o castilletes computan edificabilidad. Por encima de ellos solo se permitirán los elementos de instalaciones necesarios para la vivienda.

- Se permiten patios de luces y ventilación en las condiciones establecidas en el artículo 17 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

- Se permiten cuerpos y elementos salientes con las siguientes condiciones:

- Que permitan el mantenimiento del itinerario peatonal accesible con al menos 1,80 m de anchura.
- Los zócalos podrán sobresalir un máximo de 10 cm del paramento de fachada.
- Las rejas y elementos ornamentales podrán sobresalir del paramento de fachada un máximo de 20 cm.
- Los balcones podrán sobresalir del paramento de fachada un máximo de 45 cm, con las siguientes prescripciones:
 - No se autorizarán a una altura inferior a 3 metros.
 - Deberán separarse, al menos, 70 cm de la medianera.
 - Cada balcón se ceñirá a un hueco.

4. Condiciones de edificabilidad.

- Se determina una edificabilidad máxima recogida en planos para cada manzana de uso global.

- A efecto del cómputo de la superficie máxima edificable será de aplicación lo establecido en los artículos 18 y 20 de las presentes ordenanzas reguladoras.

5. Condiciones de estética.

Se debe respetar el paisaje en su conjunto no introduciendo elementos perturbadores.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

En las manzanas M-1 y M-2 se prohíbe el empleo de materiales de revestimiento de fachada tipo vitrificado o piedra natural, artificial o símil de cualquier calidad o forma, excepto en los zócalos donde se autoriza el revestimiento con piedra.

En las manzanas M-3 y M-4 se prohíbe el empleo de materiales de revestimiento de fachada de piedra natural, artificial o símil de cualquier calidad o forma, excepto en los zócalos donde se autoriza el revestimiento con piedra.

Artículo 21. Condiciones de uso.

1. El uso establecido será el residencial y con las únicas limitaciones que las establecidas en el Título III de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

2. Serán usos compatibles:

- Garaje, ligado a la vivienda.
- SIPS.
- Docente.
- Infraestructuras urbanas básicas.

- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio.
- Oficinas administrativas o de servicios.
- Sanitario.

Sección 2.ª Condiciones particulares de la tipología plurifamiliar pareada

La tipología de plurifamiliar pareada es aquella que adosa dos viviendas manteniendo para cada una de ellas su parcela original y construye las mismas con una estructura común adosando sus linderos.

Las condiciones particulares para este tipo de viviendas son las mismas que para las viviendas unifamiliares pareadas.

Sección 3.ª Condiciones particulares de la tipología plurifamiliar en bloque

La tipología de bloque es aquella tipología proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose asimismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales de dimensiones mínimas 3 metros y superficie mínima 12 m² y las que agrupan varias parcelas para realizar varias viviendas sin que cada una de ellas posea las dimensiones de las parcelas originales.

La implantación de esta tipología se permite en las manzanas M-1.1, M-1.2, M-1.3 y M2.

Artículo 22. Condiciones de parcelación.

1. Superficie mínima de parcela 180 m².
2. El frente mínimo de parcela se fija en 12 metros.
3. El número máximo de viviendas de la actuación se calculará en aplicación de la densidad edificatoria relacionada con la superficie de actuación (recogida en plano ordenación-usos).

Artículo 23. Condiciones de Edificación.

1. Condiciones de posición.
 - Con carácter general la edificación se alineará al vial no obstante lo dispuesto en el apartado siguiente.

- La edificación podrá retranquearse total o parcialmente de la alineación hasta una distancia comprendida entre 3,00 y 5,00 metros, a fin de generar un espacio delantero, siempre que el retranqueo afecte al menos a 3 viviendas y se ejecute en un único proyecto edificatorio cumpliendo las siguientes condiciones:

El cerramiento de este espacio deberá adoptar una altura mínima de 1 metro y máxima de 2,00. En este último caso se resolverá opaco hasta una altura de máxima de 1 metro, y el resto hasta alcanzar la altura máxima con elementos vegetales y/o cerrajería.

2. Condiciones de ocupación.

- Serán de aplicación las condiciones establecidas para la tipología de vivienda unifamiliar.

- En este caso el sótano o semisótano para garaje-aparcamiento podrá resolverse indistintamente individualizado para cada unidad residencial o común para todas ellas.

- El espacio libre privado resultante de la aplicación del cociente de ocupación podrá resolverse bien individualizado para cada unidad residencial, bien total o parcialmente comunitario. En cualquier caso el espacio libre comunitario deberá cumplir las siguientes condiciones:

- En el espacio libre comunitario podrán desarrollarse actividades al aire libre complementarias a la residencia (áreas de juego, deportivas, piscina), así como

la dotación de aparcamiento y/o el acceso a los aparcamientos localizados en el interior de cada unidad residencial.

- Deberá disponer arbolado y vegetación en, al menos el 50% de su superficie.

3. Condiciones de forma y volumen.

La altura máxima será de PB+1 con las condiciones establecidas para cada planta.

- Cuando se plantee la ocupación bajo cubierta inclinada, por encima de los 7,5 m de altura, computará como edificabilidad la superficie que presente una altura interior igual o superior a 1,60 m.

- También se permitirán por encima de las dos plantas y 7,5 m de altura, áticos y castilletes de tres metros de altura máxima con una ocupación residencial menor o igual del 25% de la planta inmediatamente inferior y una superficie edificada máxima de 25 m² de uso residencial y 15 m² de usos de instalaciones y servicio (en caso exclusivo de uso de instalaciones y/o servicios de podrán alcanzar los 25 m²), retranqueado de la línea de fachada la misma altura del cuerpo. Estos áticos y/o castilletes computan edificabilidad. Por encima de ellos solo se permitirán los elementos de instalaciones necesarios para la vivienda.

4. Condiciones de edificabilidad.

- Se establece una edificabilidad máxima recogida en planos para cada manzana.
- A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable serán de aplicación los artículos 18 y 20 de las presentes ordenanzas reguladoras.

5. Condiciones de estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Se prohíbe el empleo de materiales de revestimiento de fachada tipo vitrificado o piedra natural, artificial o símil de cualquier calidad o forma, excepto en los zócalos donde se autoriza el revestimiento con piedra.

Artículo 24. Condiciones de uso.

1. El uso establecido será el residencial y con las únicas limitaciones que las establecidas en el Título III de las presentes ordenanzas reguladoras.

2. Serán usos compatibles:

- Garaje, ligado a la vivienda.
- SIPS.
- Docente.
- Infraestructuras urbanas básicas.
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio.
- Oficinas administrativas o de servicios.
- Sanitario.

CAPÍTULO 2.º Condiciones particulares de los equipamientos públicos

Sección 1.ª Condiciones particulares de las dotaciones publicas

Artículo 25. Condiciones de parcelación.

Las parcelas designadas para Dotaciones de equipamientos, docente, social, comercial y dotacional en el plano de «Calificación. Usos Pormenorizados», serán indivisibles.

Artículo 26. Condiciones de edificación.

1. Condiciones de posición.

Para las dotaciones docente y dotacional se establece libertad en materia de posición, pudiendo alinearse a fachada o retranquearse libremente. Las parcelas social y comercial habrán de alinearse a fachada

2. Condiciones de ocupación.
 - La ocupación máxima sobre rasante será la definida por las condiciones de posición.
 - La ocupación máxima bajo rasante podrá ser del 100%.
3. Condiciones de forma y volumen.
 - La altura máxima será de dos plantas y 9,00 metros, medidos hasta la cota superior del último forjado.
 - Por encima de esta altura se admite la cubierta inclinada. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio. Este cuerpo de edificación no podrá superar los tres metros de altura y deberá estar retranqueado de la alineación o alineaciones de fachada al menos tres metros y no deberá superar el 15% de la superficie construida en planta primera.
 - Se permiten patios de luces y ventilación en las condiciones establecidas en el artículo 17 de las presentes ordenanzas reguladoras.
 - Se permiten cuerpos y elementos salientes con las siguientes condiciones:
 - Que permitan el mantenimiento del itinerario peatonal accesible con al menos 1,80 m de anchura.
 - Los zócalos podrán sobresalir un máximo de 10 cm del paramento de fachada.
 - Las rejas y elementos ornamentales podrán sobresalir del paramento de fachada un máximo de 20 cm.
 - Los balcones podrán sobresalir del paramento de fachada un máximo de 45 cm, con las siguientes prescripciones:
 - No se autorizarán a una altura inferior a 3 metros.
 - Deberán separarse, al menos, 70 cm de la medianera.
 - Cada balcón se ceñirá a un hueco.
 - 4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar la edificabilidad de cada parcela.

Artículo 27. Condiciones de uso.

El uso será el que fije el ayuntamiento en función de sus necesidades.

CAPÍTULO 3.º Condiciones particulares de los equipamientos privados**Artículo 28. Condiciones de parcelación.**

Las parcelas designadas para dotaciones de equipamientos privados podrán dividirse según las necesidades, quedando los espacios sobrantes integrados en el viario.

Artículo 29. Condiciones de edificación.

1. Condiciones de posición.

Se establece libertad en materia de posición, pudiendo alinearse a fachada o retranquearse libremente.
2. Condiciones de ocupación.
 - La ocupación máxima sobre rasante será la definida por las condiciones de posición.
3. Condiciones de forma y volumen.
 - La altura máxima será de 1 planta y 3,50 metros, medidos hasta la cota superior del último forjado.
 - Por encima de esta altura se admite la cubierta inclinada. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación.
 - Se permiten cuerpos y elementos salientes con las siguientes condiciones:
 - Que permitan el mantenimiento del itinerario peatonal accesible con al menos 1,80 m de anchura.
 - Los zócalos podrán sobresalir un máximo de 10 cm del paramento de fachada.
 - Las rejas y elementos ornamentales podrán sobresalir del paramento de fachada un máximo de 20 cm.

4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar la edificabilidad de cada parcela.

Artículo 30. Condiciones de uso.

El uso será el que fije el ayuntamiento en función de sus necesidades.

CAPÍTULO 4.º Condiciones particulares del sistema de espacios libres de dominio y uso público

Se incluyen en este ámbito zonal las parcelas ZV-L1, ZV-L2, ZV-L3 y ZV-G1 tal como las designa el Plano de «Calificación. Usos Pormenorizados».

Artículo 31. Condiciones compositivas.

En la composición de estos Espacios tendrán un peso específico importante el arblado y otros elementos de jardinería, así como el mobiliario urbano.

Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuando, en cualquier caso la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.

El mobiliario urbano dependiendo del uso pormenorizado de la parcela será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, actos colectivos al aire libre, etc.; y se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.

Se procurará mantener las condiciones naturales del perfil del suelo destinado a zonas verdes o plantaciones en las situaciones donde sea posible y aprovechar como tierra vegetal el suelo retirado en las excavaciones.

La plantación de zonas verdes se ha de efectuar con especies de bajo mantenimiento teniendo en cuenta el clima de la zona, la escasez de agua estructural que padece el área durante gran parte del año, la estructura edafológica, los periodos de sequía en los que no hay agua para el abastecimiento humano así como el entorno paisajístico donde se ubica la actuación. Es por todo ello por lo que es recomendable la plantación de especies autóctonas, que cumplen con todos estos requisitos.

Se ha de proceder al mantenimiento sistemático de las plantaciones efectuadas: riego, abonado, tratamientos fitosanitarios, labores culturales. Estas labores deben integrarse como un servicio comunitario o municipal más en el sector.

Artículo 32. Condiciones de edificabilidad.

Para la materialización de las actividades complementarias a las que se hace referencia en el artículo siguiente se permite una edificabilidad de 0,009 m² techo/m² suelo en los espacios libres del sistema de equipamientos locales.

Artículo 33. Condiciones de uso.

El uso dominante será el de Jardín y Área de Juego y Recreo de niños.

Usos compatibles.

- Infraestructuras urbanas básicas.
- Instalaciones lúdico-recreativas y de servicio complementarias.

CAPÍTULO 5.º Condiciones particulares de la red viaria

Comprende el suelo destinado a garantizar la circulación rodada y peatonal dentro del Sector. El uso dominante será, por consiguiente, el propio para dicha circulación.

Su diseño tendrá en cuenta las referencias dimensionales que se establecen en la Memoria de Ordenación de este documento, así como las determinaciones que se disponen en el artículo 8 de las presentes ordenanzas reguladoras. Se permite la instalación, como usos compatibles de elementos de las Infraestructuras urbanas básicas.

| FICHA URBANÍSTICA | | | | | | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------|---------|
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | | | | | | |
| - Clasificación: | Suelo Urbanizable Ordenado | | | | | | | |
| - Superficie del sector: | 28.556,78 m ² | | | | | | | |
| - Edificabilidad Global: | 0,5266 m ² t/m ² s | | | | | | | |
| - Reservas para viviendas protegidas | | | | | | | | |
| > Porcentaje: | 30,03% | | | | | | | |
| > Superficie: | 4.516,44 m ² construidos | | | | | | | |
| - Sistemas Generales | | | | | | | | |
| Parques y jardines: | | | | | | | | |
| > Superficie: | 2.761,48 m ² | | | | | | | |
| > Estandar por habitante: | 16,92 m ² /hab. | | | | | | | |
| Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos: | | | | | | | | |
| > Superficie: | 1.248,10 m ² | | | | | | | |
| > Estandar por habitante: | 7,65 m ² /hab. | | | | | | | |
| - Uso Global: | Residencial | | | | | | | |
| Nivel: | Medio - Bajo | | | | | | | |
| - Área de reparto: | Sector R-8 «Las Margaritas» | | | | | | | |
| - Aprovechamiento medio: | 15.037,94 u.a. (0,5266 u.a./m ² s) | | | | | | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | | | | | | | |
| Sistema de actuación | Sistema de compensación (gestión privada) | | | | | | | |
| Densidad de vivienda | 23,81 Viv./Hab. | | | | | | | |
| Nº de Viviendas | 68 | | | | | | | |
| | M1-1 | M1-2 | M1-3 | M2 | M3 | M4 | | |
| Usos: | Terciario | Reisdencial | Reisdencial | Reisdencial | Reisdencial | Reisdencial | | |
| Tipología: | Comercial / Terciario | Vivienda Protegida | Vivienda Protegida | Vivienda libre adosada | Vivienda libre pareada | Vivienda libre aislada | | |
| - Dotaciones: | | | | | | | | |
| Sistemas de Espacios Libres: | | | | | | | | |
| > Superficie: | 3.037,69 m ² | | | | | | | |
| > Estandar: | 10,64% superficie ordenada | | | | | | | |
| Escolar: | | | | | | | | |
| > Superficie: | 1.045,05 m ² | | | | | | | |
| > Estandar: | 1.000,00 m ² | | | | | | | |
| Solcial: | | | | | | | | |
| > Superficie: | 136,40 m ² | | | | | | | |
| > Estandar: | > 2 m ² t/viv. | | | | | | | |
| Comercial: | | | | | | | | |
| > Superficie: | 136,40 m ² | | | | | | | |
| > Estandar: | > 2 m ² t/viv. | | | | | | | |
| Dotacional (C.T.) | | | | | | | | |
| > Superficie: | 19,60 m ² | | | | | | | |
| Aparcamientos: | | | | | | | | |
| > Aparcamientos interiores/privados: | 100 uds. | | | | | | | |
| | M1-1 | M1-2 | M1-3 | M2 | M3 | M4 | Sist. Gener. | Escolar |
| | 0 | 18 | 12 | 6 | 40 | 24 | 0 | 0 |
| > Aparcamientos públicos: | 89 uds. Estandar 0,504 uds/m ² t edificable > a 0,5 uds/100m ² t edificable | | | | | | | |
| Estandar total aparcamientos: | 1,07 uds/100 m ² t edificable > a 1 uds/100m ² t edificable | | | | | | | |

| | |
|---|-------------|
| Total sistemas locales: | |
| > Superficie: 4.375,14 m ² | |
| > Estandar: 30,17% | |
| - Plan de etapas | Etapa única |
| 48 meses para la recepción de obras de urbanización | |
| 96 meses para la recepción de obras de edificación de viviendas protegidas. | |
| - Evaluación económica: 1.070.502,50 € | |

Sevilla, 15 de julio de 2022.- La Delegada, Susana Rocío Cayuelas Porras.