Público, indicando, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.2, regla 3.ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Otorgantes:

De una parte, don Antonio Valverde Macías, con DNI 28886178-H, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Salteras, cargo para el que fue nombrado por el Pleno el 14 de junio de 2003, representando al mismo.

De otra, don Manuel Silva Quintanilla, con DNI 28894488-W y domicilio en calle Velarde, 28, de Salteras, en su propio nombre y representación.

Objeto: El objeto del contrato es la ordenación y obtención anticipada de los terrenos destinados a la ejecución del nuevo Centro Educativo de categoría C2 de Salteras, al efecto de ponerlos a disposición de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía para su ejecución en el más breve plazo. Todo ello en cumplimiento del deber de cooperación de la Administración Local con la Administración educativa proclamado en la Disposición Adicional Decimoséptima de la Ley Orgánica 1/1990, de 3 de octubre, de Ordenación del Derecho a la Educación, que se concreta en Andalucía en el Decreto 155/1007, de 10 de junio, la cooperación de las Entidades Locales con la Junta de Andalucía en materia educativa.

Plazo: Ocho años, a contar desde su firma.

Ámbito: Parcela rústica situada al sur del casco urbano de Salteras, con su acceso desde el conocido como Camino del Junquillo, sin número. Linda al norte con la vía pecuaria denominada Vereda de los Carboneros; al este, con parcelas 8 y 10 del mismo polígono catastral; al sur, con la parcela 9 del mismo polígono catastral, y al oeste, con Camino del Junquillo, por el que tiene su acceso.

Según reciente medición la parcela de referencia posee una superficie de 21.408 metros cuadrados.

Segundo.— Que se publique el presente borrador de convenio en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento el anuncio de la información pública por plazo de veinte días, al que debe someterse el mismo.

Lo que se expone al público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, durante el plazo de veinte días hábiles contados desde la publicación del presente convenio en el BOP, a cuyo efecto cualquier persona podrá examinar el texto del convenio en las dependencias de la Oficina Técnica del Ayuntamiento entre las 9.00 y las 14.00 horas, de lunes a viernes, y en el mismo plazo presentar ante el Pleno del Ayuntamiento las alegaciones que estime oportunas.

En Salteras a 25 de octubre de 2005.—El Alcalde-Presidente, Antonio Valverde Macías.

40-14506-P

TOCINA

El Pleno del Ayuntamiento de Tocina, en sesión celebrada el día 19 de octubre de 2005, aprobó definitivamente el Plan Parcial PPr-R1b), documento redactado por el Arquitecto D. Alfonso Carnerero Parra, cuyas ordenanzas reguladoras se insertan a continuación.

Título 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo I. ÁMBITOS FÍSICO, JURÍDICO Y TEMPORAL.

Artículo 1. *Ámbito territorial.*

El Plan Parcial del sector PPr-R1b, en adelante P.P., será de aplicación dentro de los límites señalados que constituyen el Ámbito del Sector, a saber:

1. Superficie:

La superficie total ordenada asciende a 33.707 m2s.

2. Lindes:

Se trata de una pieza de terreno trapezoidal cuyas lindes identificaremos con los sectores colindantes, al no existir hitos significativos:

- Al Norte limita con la Carretera de Concentración y el sector EDi-R1 en su mayor parte.
- Al Este limita con la calle Francisco Salinas que lo separa del sector PPr-R1.
- Al Sur con viviendas en medianera que dan a la calle Joaquín Turina.
- Al Oeste con viviendas del sector EDr-R1 en su mayor parte.

Artículo 2. *Vigencia. Revisión y modificación.*

1. La vigencia de este Plan será indefinida una vez que se produzca su aprobación definitiva, sin perjuicio de que una posible Revisión o Modificación del PGOU contenga determinaciones que afecten a los suelos contenidos dentro de la delimitación de este P.P.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior del presente artículo, el límite temporal al que se refieren las previsiones de este P.P. es de ocho años contabilizados a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

3. A los efectos de Revisión o Modificación de este P.P, se estará a lo dispuesto en el Artículo 4.2. de las presentes Ordenanzas.

Capítulo II. CONTENIDO DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS.

Artículo 3. *Documentación y criterios de interpretación.*

1. Este Plan Parcial está integrado por lo siguientes documentos:

Documento I. Memoria
Documento II. Estudio Económico y Financiero.
Documento III. Plan de Etapas: Programación.
Documento IV. Ordenanzas.
Documento V. Planos de Información.
Documento VI. Planos de Ordenación.

2. Los distintos documentos de este P.P. integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de los objetivos generales del mismo mencionados en el Preámbulo.

3. Para la interpretación de los documentos de este P.P. se seguirán los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

b) Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual, tanto física y de las infraestructuras existentes, como de las determinaciones del planeamiento superior, reflejando los datos que fundamentan las propuestas del Plan.

c) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.

d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del P.P. y prevalecen sobre los restantes documentos.

e) La Programación o Plan de Etapas tiene carácter preceptivo y establece el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan.

f) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del P.P. Sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se ajustará en la fase de tramitación del Proyecto/s de Urbanización y del Proyecto/s de Compensación.

4. Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, prevalecerán las determinaciones recogidas en

los dibujos de mayor escala sobre los de escala inferior y entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá esta última.

Capítulo III. OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo. 4. *Planeamiento de desarrollo.*

Se prevén los siguientes instrumentos de ordenación: Estudio de Detalle, Revisión o Modificación del P.P., Planes Especiales, Catálogos y Ordenanzas especiales.

1. Los E.D. serán preceptivos cuando un expediente de agregación o segregación de las parcelas del Plan Parcial conlleve la necesidad de ajustar alineaciones, rasantes y volúmenes.

Los E.D. contendrán lo previsto en la legislación urbanística.

2. Las Revisiones y Modificaciones del Plan Parcial se redactarán a instancias de los particulares y/o de la Administración que, en cualquier caso, decidirá sobre su conveniencia.

Su tramitación y contenidos se regulan según lo previsto en la legislación urbanística para los Planes Parciales.

3. Los Planes Especiales, Catálogos y Ordenanzas Especiales que puedan redactarse y afecten a todo o en parte al Plan Parcial se regularán por los Art. 78 y siguientes del Reglamento del Planeamiento.

Artículo 5. *Instrumentos de gestión.*

1. El sistema de actuación previsto por acuerdo Pleno es COMPENSACIÓN.

2. El Plan Parcial prevé una única unidad de ejecución en el ámbito del sector, y después en una o varias fases la urbanización.

3. Delimitada la Unidad de Ejecución y el Sistema de Actuación, se procederá según el cuerpo normativo urbanístico vigente, mediante Proyecto de Compensación, y Junta de Compensación por procedimiento abreviado para el caso de un único propietario.

Artículo 6. *Instrumentos de ejecución.*

Título: ORGANIZACIÓN Y ORDEN DEL PLANEAMIENTO. Capítulo XIV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN. Art. 125. Plazos de ejecución.

1. La ejecución de este Plan Parcial se realizará mediante los instrumentos previstos en el art. 125. Plazos de Ejecución del Capítulo XIV "Desarrollo y Ejecución" del Título "Organización y Orden del Planeamiento" del PGOU, y como mínimo con un Proyecto de Urbanización de la red viaria del PPr-R1b.

2. Se redactará un Proyecto de Urbanización de la Red viaria del PPr-R1b que desarrollará toda la Red Viaria y Peatonal Pública diseñada en el Plan Parcial incluyendo:

- Las Conexiones de las Redes Infraestructurales que se acuerden con las compañías suministradoras.
- Faseado de la Ejecución de las obras que coordine los intereses de los compradores, del Ayuntamiento y de las Cías suministradoras a través de los propios en la promoción.

3. Se redactarán y tramitarán los proyectos de obras de edificaciones e instalaciones, definitivas y provisionales, movimientos de tierra, ajardinamiento, previstos que fueren menester en cumplimiento de las determinaciones del vigente PGOU.

Capítulo IV. RÉGIMEN DEL SUELO.

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por el vigente PGOU en su Título Preliminar y título: Suelo Urbanizable, y concretamente los siguientes:

Artículo 7. *Clasificación.*

El Sector PPr-R1b es suelo urbanizable sectorizado, reglado por el Capítulo IX: Normas para suelo Urbanizable, del Título: Suelo Urbanizable del PGOU; su desarrollo corresponde al presente Plan Parcial. La superficie a ordenar son 33707 m2s. tal y como viene reflejado en los planos de ordenación y en la ficha

Artículo 8. *Sistemas generales.*

1. El PPr-R1b no tiene asignado sistemas generales interiores.

2. El uso del P.P. del vigente Plan General es el de residencial.

Artículo 9. *Calificación.*

El Plan Parcial desarrolla en el presente cuerpo normativo la asignación pormenorizada de usos por parcela y sus condiciones particulares con los máximos establecidos en la ficha Urbanística del Anexo I que se adjuntan en los artículos 13 y 14 de estas Ordenanzas.

Artículo 10. *Gestión urbanística.*

Se estará a lo dispuesto en el art. 5, Instrumentos de Gestión, del presente cuerpo normativo.

Artículo 11. *Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación*

1. Cada m2s, dispone de un aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA) de 90% de 0.71 m2t/m2s = 0,639 m2t/m2s.

2. Corresponde patrimonializar al propietario interno al sector.

Artículo 12. *Aprovechamiento urbanístico de cesión al Ayuntamiento.*

1. Cada m2s, debe entregar al Ayuntamiento 0,10 x 0,71 m2t/m2s = 0,071 m2t/m2s.

2. Corresponde al Ayuntamiento un total de 2.405,00 m2t.

Artículo 13. *Condiciones específicas de contenido del PPr-R1b.*

1. Son las publicadas en el PGOU como ficha del sector PPr-R1b, para cuyo cumplimiento el presente PP se desarrolla con los siguientes datos:

2. Condiciones de desarrollo del área PPr-R1b establecidas por el presente PP a raíz de la medición exacta de su superficie según estructura de propiedad:

Denominación: PPr-R1b "Joaquín Turina"

Clase suelo: Urbanizable Sectorizado Residencial

Figura de planeamiento: Plan Parcial

Superficie: 33707 m2s Sin S.G.: 33707 m2s S.G. Interiores: 0

Superficie con aprovechamientos: 33707 m2s .

Iniciativa del planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Programación: 1.ª C

Objetivos: Ordenar el ensanche oeste de los rosales en una trama de densidad 40 viv. /Ha, con vivienda unifamiliar.

Edificabilidad: 0,71 m2t / m2s.

0,71 m2t / m2s x 33707 m2s = 24.049,40 m2t Residencial.

N.º de viviendas: 134 Uds.

Cesiones:

Espacios libres:	3.371,00 m2s (10% sector)
Equipamiento	3.216,00 m2s
Total	6.587,00 m2s

Artículo 14. *Condiciones específicas de implantación de PPr-R1b.*

En la documentación informativa gráfica aparecen recogidas, a saber:

- Viario estructurante hacia el norte hasta Tocina.
- Vías estructurantes que delimitan el ámbito del sector.

Título 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES.

Corresponde a la definición de conceptos y terminología, remitiéndose el presente cuerpo normativo, sistemáticamente, a las determinaciones generales de las Ordenanzas del PGOU vigentes en Tocina, dichas en el Preámbulo.

Artículo 15. *Sobre la parcela.*

Se define la parcela como porción de terreno urbano apto para edificar unidades de construcción y delimitadas para hacer posible la ejecución de la urbanización previa a dicha edificación. No es necesaria su coincidencia con unidades de propiedad y han de cumplir los mínimos exigibles en las ordenanzas de este Plan Parcial.

Artículo 16. *Sobre la posición de la edificación.*

16.1. Alineaciones.

Son las líneas que señalan los límites de la edificación y pueden ser:

- Alineaciones a vial: Son las que fijan el límite de la edificación a lo largo de los viales, con los espacios libres exteriores, calles o plazas.
- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distintos usos.

16.2. Separaciones mínimas a linderos.

Son las distancias mínimas de la edificación al límite de la parcela, diferenciándose entre linderos públicos y privados y en su caso definiéndose la separación mínima entre ambos cuerpos de edificación dentro de cada parcela.

La separación a linderos, fijada en las ordenanzas, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados, con excepción de aquellos vuelos abiertos que no sobresalgan más de 0,40 m del paramento de la fachada.

La separación a linderos afecta del mismo modo que a la planta baja, a los sótanos semienterrados.

16.3. Retranqueos.

Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada respecto a la alineación de la fachada. Pueden existir retranqueos en todo el frente de alineación de una parcela, en todas las plantas del edificio, en la planta alta o en planta baja por formación de pórticos o soportales.

16.4. Medianería.

Pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación. Cuando aparezcan medianerías al descubierto éstas deberán tratarse con materiales propios de la fachada del edificio.

Artículo 17. *Sobre la ocupación de la parcela.*

17.1. Ocupación de parcela.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal, sobre un plano horizontal, de la totalidad del volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. Las construcciones subterráneas no podrán superar el porcentaje de ocupación máxima de parcela en general. Únicamente se podrá superar el índice de ocupación de sótanos totalmente enterrados, incluso por debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a reserva de las plazas de aparcamientos obligatorias fijadas por las ordenanzas.

Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, mas que los correspondientes a usos de zona verde y deportivo.

17.2. Espacio libre interior de parcela.

Es el espacio no ocupado por la edificación que resulte al aplicar las profundidades edificables.

17.3. Cuerpos salientes.

Se denominan cuerpos salientes o vuelos los cuerpos de edificación que sobresalen del plano de fachada o de la alineación del espacio libre interior de parcela.

Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas. Pueden tener un carácter abierto o cerrado según su perímetro esté o no totalmente abierto.

La superficie de los cuerpos salientes cerrados computarán íntegramente a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computarán en un 50% a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes abiertos o cerrados computarán totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcelas y a efectos de separaciones a los límites de parcela.

Artículo 18. *Sobre el aprovechamiento de la parcela.*

18.1. Techo edificable.

Se considera techo edificable la suma de todas las plantas de edificación por encima de la cota de referencia con los porcentajes que se especifican a continuación:

- Computan al 100% como techo edificable, las superficies cerradas, vuelos y escaleras cubiertas, huecos de canalizaciones y ascensores.
- Computan en un 50% los cuerpos salientes abiertos y cubiertos, así como los porches cubiertos y cerrados por dos o tres lados.
- No computan las terrazas descubiertas, porches cerrados por un solo lado y los aparcamientos en planta baja que impongan estas ordenanzas como mínimos exigibles, y que no puedan ubicarse en sótano, semisótano o espacios libres de parcela.
- Asimismo no computan las plantas diáfanas totalmente abiertas, computando al 50% si están cerradas por dos o más lados y al 100% si están cerradas por tres o más lados.

18.2. Índice de edificabilidad.

Límite máximo aplicado al total del sector expresado en m2techo/m2suelo: 0,71.

18.3. Índice de edificabilidad neta.

Límite máximo para cada uso, aplicable a la superficie neta de suelo destinado a dicho uso, expresado en m2techo/m2suelo.

Capítulo II. SOBRE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 19. *Altura reguladora máxima. Número de plantas.*

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las ordenanzas de zona. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Ambos conceptos habrán de respetarse conjuntamente.

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura en metros y número de plantas será la siguiente:

PB	£ 4,20 m.
PB + 1	£ 7,00 m.

Artículo 20. *Profundidad edificable.*

Es la distancia entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

Artículo 21. *Elementos salientes.*

Son elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o alineación interior.

Capítulo III. SOBRE LAS CONDICIONES DEL TERRENO. CRITERIOS DE MEDICIÓN.

Artículo 22. *Criterios de medición.*

La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la cara inferior del último forjado.

Por encima de dicha altura reguladora se permitirán casetones de escalera, elementos decorativos, elementos propios de cubierta, con una altura máxima en cualquier caso de 2,80 m sobre el plano superior del forjado de la última planta. Todas estas construcciones estarán inscritas dentro del plano de 45° de inclinación trazado desde la altura máxima, tanto por la fachada principal como por la interior de parcela, con excepción en este último caso de las cajas de escalera.

En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

Artículo 23. *Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.*

Como regla general la altura se medirá en el encuentro de todos los planos de todas las fachadas con el terreno modificado.

A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de altura o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno.

23.1. Terrenos con pendiente inferior al 25%.

23.1.1. Planta sótano o semisótano.

Sótano es la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella.

La altura libre de sótano y semisótano no será inferior a 2,25 m, y si el techo sobrepasa 1 m sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá consideración de planta baja, (siempre que el suelo de ésta cumpla el art. 23.1.2 del presente documento).

La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo en los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas. Se podrá permitir que el sótano ocupe más de lo que indique la ocupación máxima de la zona, siempre y cuando se justifique su uso como aparcamiento de los obligados por las ordenanzas específicas.

23.1.2. Planta baja.

Es la planta del edificio a nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia marcados en el apartado anterior.

La solera de planta baja no estará situada por encima de la cota de referencia o altura reguladora del edificio más de un metro, ni 0,75 m por debajo.

Con independencia de lo establecido en las ordenanzas de zona, con carácter general se fija una altura mínima de 2,5 m para uso de vivienda.

No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Se permiten los altillos o planta baja partida siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Estos altillos no serán utilizables para vivienda y han de retranquearse un mínimo de 2 m de la fachada que contenga el acceso principal al edificio. No podrán superar un 50% de ocupación de la planta del local en que se ubiquen y su altura libre mínima será de 2,20 m por encima y 2,50 m por debajo del forjado.

23.1.3. Planta alta.

Se define como planta alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.

Su altura libre mínima será de 2,50 m para todo el sector.

Las plantas diáfanas para servicios e instalaciones de altura inferior a 2,10 m no computarán a efectos del nº de plantas, aunque si a efectos de altura máxima edificable.

Capítulo IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Artículo 29. *Objeto de las condiciones generales.*

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las parcelas previstas por el presente Plan Parcial del Sector PPr-R1b.

Artículo 30. *Aplicabilidad de las condiciones generales del vigente PGOU.*

El presente P.P. regula de forma detallada los usos admitidos en suelo urbanizable programado, con las limitaciones que establece el presente cuerpo normativo en sus condiciones particulares, concernientes a los conceptos de usos globales y pormenorizados; característico, compatibles y prohibidos; propuestos, públicos y privados, definidos en el P.G.O.U. de Tocina.

Artículo 31. *El uso residencial.*

Comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar. Vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

Artículo 32. *El uso de equipamientos y servicios públicos y espacios libres.*

32.1. Definición.

Los terrenos dotacionales son el conjunto de elementos, tanto de ámbito general que conforman la estructura general y orgánica del territorio en materia de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, como de ámbito local que prestan servicio en una determinada zona del municipio, complementando los sistemas generales.

Así como, los terrenos dotacionales de ámbito general tienen el carácter de dominio público, los de ámbito local pueden ser de dominio privado y uso público.

32.2. Obtención de los terrenos dotacionales.

En el ámbito del Sector PPr-R1b, es de aplicación art. 56 de las Normas urbanísticas del P.G.O.U. de Tocina.

32.3. Regulación del uso de espacios libres.

1) Constituyen el uso espacio libre los terrenos destinados a zonas verdes generales, zonas verdes urbanas y jardines.

En el suelo urbanizable sectorizado se localizan los sistemas locales de espacios libres que tienen la condición de mínimos en cuanto a su superficie, quedando justificado en el P.P. el cumplimiento de los estándares del Reglamento de Planeamiento.

2) Para las condiciones de uso es de aplicación el Capítulo VI sobre las Normas específicas para las zonas verdes y Áreas libres del P.G.O.U. de Tocina.

32.4. Regulación del uso equipamiento.

1) Constituyen el uso equipamiento todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos educativos, sips y deportivo.

2) Para las condiciones de uso es de aplicación el Capítulo VII sobre las Normas específicas para las zonas de Equipamiento del P.G.O.U. de Tocina

Artículo 33. *El uso de transporte y comunicaciones.*

En el ámbito del Sector PPr-R1b, será de aplicación lo establecido en el art. 56 de las Normas del PGOU de Tocina, concerniente a la Regulación del uso de aparcamiento.

Artículo 35. *Uso global, pormenorizado y compatibles.*

1. El uso global del Sector PPr-R1b es Residencial pormenorizado en Viviendas.

2. Son complementarios los siguientes usos previstos en el PGOU en parcelas en las que su situación es de Exclusividad o Dominio:

- Equipamiento: 3.216 m2s en parcela de equipamiento.
- Zona Verde: 3.371 m2s en parcela de equipamiento.

Artículo 36. *Alineación, rasantes y alturas.*

1. El presente Plan Parcial establece las siguientes determinaciones en su documentación gráfica y en las Condiciones Particulares de estas Ordenanzas:

- Alineación máxima.
- Altura máxima.
- Zonas libres de edificación sobre rasante.

2. El documento VI. Planos de Ordenación establece las condiciones de Alineación Oficial y Máxima, Altura Máxima y Rasantes de los viarios.

3. El Proyecto de Urbanización acotará exhaustivamente todas las alineaciones oficiales y las rasantes, marcando no sólo las de los encuentros de los ejes de viales sino las de todas las esquinas de cada parcela.

4. Los Planos de Ordenación definen la red viaria, rasantes y pendiente, secciones y perfiles así como las soluciones de diseño de los encuentros, esquinas, aparcamientos, alcorques, contenedores, farolas, pasos de cebras, entre otros, que el Proyecto de Urbanización y demás proyectos de obras desarrollarán técnicamente.

Título 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR PPr-R1b

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 37. *División del área de ordenación o ámbito PPr-R1b.*

Para la manzana se ha establecido el número de viviendas, los metros cuadrados de suelo y de techo correspondientes, así como el tipo de vivienda.

Se establecen ordenanzas particulares para uso residencial, así como ordenanzas para los equipamientos y zonas libres.

Artículo 38. *Zonas y ordenanzas afectas.*

La Ordenanza "R1" se aplica a las parcelas destinadas a uso residencial indicadas en el plano o2 de zonificación, usos y ordenanzas y que tienen asignado un nº máximo de m2t.

La Ordenanza "R2" se aplica a la parcela destinadas a uso residencial indicadas en el plano o2 de zonificación, usos y ordenanzas y que tienen asignado un nº máximo de m2t.

Capítulo II. ORDENANZA RESIDENCIAL.

Artículo 39. *Ámbito y características Ordenanza R.*

1. Aparecen reflejadas en los Planos de Ordenación con un Símbolo "R1" afectando a toda la parcela rayada, y a las zonas libres adscritas a la parcela cuando tengan esa consideración.

2. La vivienda media es de 170 m2t con 135 m2s de suelo adscrito a desarrollar mediante las ordenanzas R, que permite adosadas o pareadas.

3. Se establecen dentro de cada manzana un número de viviendas, un número de metros de suelo y de metros de techo.

4. Las parcelas sobre las que se aplica las presentes Ordenanzas son las identificadas con las siglas R.

Artículo 40. *Definición y tipologías.*

40.1. Vivienda unifamiliar con morfología agrupada, generalmente alineadas al vial al que dan frente y bajo un único proyecto constructivo de los edificios y de las zonas comunes. Las parcelas a las que se aplica aparecen reflejadas en los planos de ordenación con el símbolo "R"

40.2. Se admitirá el cambio de vivienda unifamiliar adosada a ordenación abierta con los parámetros urbanísticos marcados para esta tipología, con las siguientes condiciones:

a) El número de viviendas y el parámetro de edificabilidad será el representado en la documentación gráfica.

b) Se respetarán los parámetros de ocupación, altura y separación a linderos.

Artículo 41. *Condiciones de la ordenación.*

En los puntos siguientes se establecen las condiciones particulares de Parcela, Ocupación, Edificabilidad y Disposición de la superficie edificable, dentro de los parámetros establecidos en la ficha y Normas Urbanísticas.

41.1. Parcela mínima (de uso y adscripción privativo a cada unidad).

a) Superficie mínima: 125 m2 de huella privativa.

b) Fachada mínima: 5 m.l.

41.2. Edificabilidad neta.

Según cuadro del art. 57 de las presentes ordenanzas.

41.3. *Ocupación máxima de parcela.*

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será del 75%.

Artículo 42. *Condiciones de la edificación.*

42.1. Ordenanza de vallado, cerramiento y medianería.

En las parcelas, la valla se alineará al vial y se ejecutará con elementos sólidos hasta una altura máxima de 1 m y el resto con cerramiento ligero y vegetación hasta una altura de 2.10m, pudiendo integrarse estéticamente con pérgolas abiertas las plazas de garaje.

En las medianerías podrán realizarse muros o vallas de hasta 2,10 m de altura en relación con la rasante natural del terreno, lo que deberá aparecer reflejado en el proyecto arquitectónico y en el estado de fin de obra.

42.2. Retranqueo de fachada.

La alineación de la fachada que dé frente al vial o viales de la parcela no tendrá separación de la alineación de la calle.

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc.

42.3. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB+1 con un total de 7 m de altura, medidos con los criterios establecidos.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m contados a partir de la cota alta de medición de alturas.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m, y no ocupará más superficie que la de la escalera y el ancho de la meseta.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

42.4.. Separación a linderos traseros.

La separación a todos los linderos traseros será de 5 m en las parcelas de ordenanza R1 y de 4 m en las parcelas denominadas R2.

Artículo 43. *Edificación conjunta de parcelas.*

Cada una de las parcelas se regirá por las siguientes condiciones:

a) El número de viviendas serán las previstas por el P.P. resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima.

b) Los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima se aplican sobre la totalidad del suelo objeto de construcción con los máximos previstos por el P.P.

c) No se fija la profundidad máxima edificable.

d) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación, regulados en los artículos anteriores.

e) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación si se diera el caso, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados.

Artículo 44. *Condiciones de uso.*

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso característico: unifamiliar adosada.
- Usos complementarios y compatibles: serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, zonas verdes, recreativo, educativo, cultural, religioso y deportivo. Estos usos deberán venir exhaustivamente definidos en el Proyecto Edificatorio a los efectos del carácter de privativo o mancomunados precisos para realizar la división horizontal.

Artículo 45. *Tratamiento de los espacios libres de parcela.*

Los espacios libres resultantes sólo podrán tratarse como jardines, aparcamientos, accesos o zonas deportivas mancomunadas definidas en el Proyecto Arquitectónico junto con los muros, recorridos y la vegetación, todo ello con su presupuesto sometido a la licencia de obras del edificio.

Capítulo V. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (E).

Artículo 51. *Ámbito y características Ordenanza "E".*

1. Su ámbito lo son las parcelas que el PP ha previsto para los equipamientos de Sistema Local, identificados con la letra "E" en los planos de Ordenación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que, con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamientos y servicios públicos.

3. Las parcelas afectas a las presentes ordenanzas:

– Equipamiento.
– Zonas Verdes.

Artículo 52. *Condiciones de la ordenación.*

52.1. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500m2.

52.2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

– Equipamiento: 1 m2t/m2s.

52.3. Ocupación máxima de parcela.

Según los usos la ocupación máxima sobre la parcela neta será:

Equipamiento: 100% .

Artículo 53. *Condiciones de la edificación.*

53.1. Altura edificable.

En todos los casos la altura máxima edificable será de dos plantas (PB+1) salvo aquel uso específico que sólo se permita en planta baja.

53.2. Posición de la edificación.

1. La posición es libre atendiendo a los criterios funcionales y estéticos del proyecto con las limitaciones y criterios específicos de los apartados siguientes.

2. La parcela de espacios verdes preverá adecuados accesos rodados y peatonales.

3. La parcela Equipamiento preverá un cerramiento seguro previendo adecuados accesos rodados para subir y bajar dentro de sus límites, aparcamientos y accesos peatonales seguros.

4. El Jardín parque junto a los SIPS, se tratará a modo de jardín urbano hábil para niños con cerramiento y como boulevard de paseo.

53.3. Separación a linderos públicos y privados.

Será de 3 m como mínimo.

Artículo 54. *Condiciones de uso.*

1. Los usos característicos de cada parcela son:

– EE. Educativo.
– ZV. Parques y jardines.
– I. Infraestructuras.
– Otros. Sips.

2. Son compatibles cualquier otro sometido a la presente ordenanza siempre que no interfiera al característico.

Artículo 55. *Aparcamientos .*

1. Para las parcelas de ZV no se prevén al existir aparcamiento en viario público.

2. Para la zona equipamiento, éstas resolverán un acceso y salida que permita salvar adecuadamente el estacionamiento en el interior para la subida y bajada en situación de seguridad de los niños. Así mismo preverán aparcamientos propios en cuantía suficiente para el uso, así como para motos y bicicletas.

DISPOSICIÓN FINAL:

Con la aprobación inicial del presente P.P. queda aprobado el ajuste proporcional de los derechos y obligaciones urbanísticos establecidos en las condiciones de Desarrollo del Sector PPr-R1b.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

A partir de la aprobación inicial del presente P.P., el sector PPr-R1b pasa a la situación prevenida en la legislación urbanística y en el PGOU de Tocina a los efectos de los derechos y obligación inherentes al desarrollo Urbanístico y del Estatuto de Propiedad.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

No se dispone.

Lo que se hace público, previo depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número 3, para general conocimiento, a los efectos establecidos en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiéndose interponer, por aquel que se considere afectado, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, contados a partir del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, de acuerdo con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha jurisdicción.

Tocina a 7 de noviembre de 2005.—El Alcalde, Juan de Dios Muñoz Díaz.

9W-14417

TASAS CORRESPONDIENTES AL «BOLETÍN OFICIAL» DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

INSERCIÓN DE ANUNCIOS		SUSCRIPCIÓN DE BOLETINES		VENTA DE BOLETINES	
Línea ordinaria	1,80	Anual	115,00	Ejemplar suelto del día	1,10
Línea urgente	2,80	Semestral	66,00	Ejemplar suelto atrasado	1,20
				Ejemplar suelto a librería	0,80

Todos los anuncios que se inserten en este «Boletín Oficial» serán de **pago previo**

Las solicitudes de inserción de anuncios y suscripciones, así como la correspondencia de tipo administrativo y económico, se dirigirán al «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla, sito en la carretera Isla Menor s/n. (Bellavista) 41014 Sevilla.
Teléfonos: 954 554 135 - 954 554 134 - 954 554 139. Faxes: 954 693 857 - 954 680 649. Correo electrónico: bop@dipusevilla.es