

SR "FINCA LA PASTORA"



**Anexo al Plan Parcial de Ordenación del Sector
"FINCA LA PASTORA"
de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantillana**

ANEXO: ACLARACION SOBRE PARCELA MINIMA

Promotor
Gestiones Urbanísticas A y P S. L.

Técnico redactor
D. Honorio Aguilar García

1.- OBJETO

El presente Anexo al Reformado tiene por objeto aclarar la parcela mínima en el sector "Finca La Pastora" corrigiendo la errata de la superficie de parcela indicada en las paginas correspondientes a las "determinaciones específicas para el sector: ficha de planeamiento y el apartado 3 de la memoria de ordenación, en concreto el apartado 3.3. "Estructura propuesta Usos del suelo y tipologías", y el Capítulo Tercero. "Normas específicas para la zona de vivienda unifamiliar aislada tipo B". del Anexo al Plan Parcial de Sector "La Pastora" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantillana (Sevilla), visado el Plan Parcial correspondiente por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con fecha de visado 15 de julio de 2.003 y nº 03/006762-002 y el Anexo indicado con fecha de visado 13 de enero de 2.006 y nº 03/006762-005.

Esta fe de erratas no supone alteración alguna de los parámetros urbanísticos y los fines definidos por las NN.SS. de Cantillana para el sector, así como de la Modificación de dichas Normas para la ampliación de delimitación de suelo urbanizable y del Plan Parcial que lo desarrolla.

2.- SITUACIÓN Y PROPIETARIO

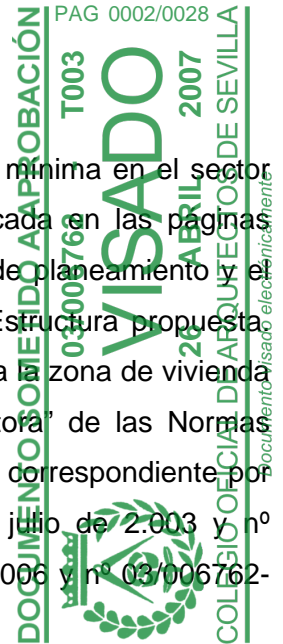
Los terrenos objeto del plan parcial se encuentran en el término municipal de Cantillana (Sevilla), al oeste del núcleo urbano, en la margen derecha del río Viar, junto a la carretera A-431, concretamente en el kilómetro 109 y junto a una zona denominada "Los Pajares".

Los terrenos del sector tienen el siguiente régimen de propiedad, al incorporarse la franja situada entre el sector definido por el Plan Parcial y la carretera A-431:

Finca	Propietario	Superficie bruta
1	Gestiones Urbanísticas A & P	64.464,65 m ²
2	Ayuntamiento de Cantillana	9.604,35 m ²
TOTAL		74.069,00 m²

3.- JUSTIFICACION DEL ANEXO.

El presente Anexo tiene por objeto definir la superficie mínima de parcela, fijada en 300 metros cuadrados, cantidad adecuada para obtener el número de parcelas



correspondiente a la aplicación de la densidad de viviendas por hectárea a la superficie residencial disponible.

3.1- DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.

A continuación se transcribe la ficha urbanística del sector con la corrección de la página correspondiente:

Determinaciones específicas para el sector SR-FINCA LA PASTORA: Ficha de planeamiento.

Las determinaciones específicas para el sector SR-FINCA LA PASTORA se contienen en la ficha de planeamiento que a continuación se grafía.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbanizable	Sector SR-FINCA LA PASTORA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	

OBJETIVOS	Incorporar a la oferta de suelo disponible la posibilidad de parcelas de mayores dimensiones y viviendas unifamiliares aisladas.
------------------	--

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA	74.069,00 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA GLOBAL	0,498 m²/m² - 0,564 m²/m² suelo excluyendo el sit. Gral. de áreas libres
EDIFICABILIDAD MAX. POR PARCELAS	1 m²/m²
USO GLOBAL	Residencial
USOS PORMENORIZADOS	Uso Característico: Residencial Aislada, categoría Unifamiliar Usos Complementarios: Espacios Libres y Equipamiento comunitario Uso permitido: Terciario Unifamiliar Aislada tipo B
TIPOLOGÍA	Unifamiliar Aislada tipo B
DENSIDAD DE VIVIENDAS	15 viv/Ha
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA	300 m²
CAPACIDAD RESIDENCIAL	92 viviendas
ALTURA MÁXIMA	2 plantas
RESERVAS	Espacios Libres_10% sup. 16.083,74 m²
	SIPS 3.012,26 m²
	Docente-Preescolar 1.410,68 m²
	Aparcamiento_0,5-1 plaza/100 m² const 236 exteriores y 184 interiores

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
SISTEMA DE GESTIÓN	Promoción Privada
TITULARIDAD	Privada y Pública
AREA DE REPARTO	El sector constituye un área de reparto
CESIONES	Viales urbanizados e infraestructuras Terrenos destinados a dotaciones públicas
APROV. TIPO/MEDIO	0,498 – 0,564
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	Se propone una sola unidad de ejecución que supone todo el sector.

PAG 0004/0028
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 03/006762 - T003
VISADO
 26 ABRIL 2007
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

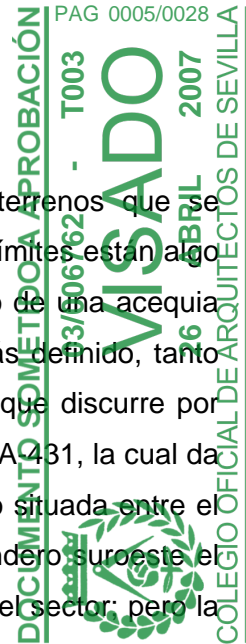
4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Características naturales de los terrenos.

Los terrenos conforman un ámbito de geometría regular, excepto los terrenos que se incluyen dentro del plan parcial, los cuales son de geometría irregular. Los límites están algo definidos: por el lindero noroeste no queda muy precisado, aunque el paso de una acequia de agua contribuye a la definición del límite; el lindero nordeste queda más definido, tanto por parte de la misma acequia como por la presencia de un camino rural que discurre por una ligera vaguada; en el lindero sureste, nos encontramos con la carretera A-431, la cual da acceso rodado al sector (se incorpora la franja propiedad del Ayuntamiento situada entre el sector definido por el Plan Parcial y la propia carretera); mientras, en el lindero suroeste el límite, actualmente, queda poco definido a medida que nos adentramos en el sector; pero la Modificación Puntual de las NNSS establece la desviación del camino rural que atraviesa la parcela y que contribuirá a delimitar el sector en dicho lindero.

Los terrenos presentan una topografía en suave descenso hacia la carretera A-431, presentando las cotas más altas en el lindero noroeste, concretamente en el encuentro entre el lindero noroeste y el noreste, por donde actualmente discurre la acequia de agua.

A partir de esta esquina se produce un descenso hacia el sur y el oeste, mucho más pronunciado hacia el oeste, alcanzando las cotas más bajas en el límite sureste, en el encuentro con el lindero noreste.



5.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

Estructura propuesta. Usos del suelo y tipologías.

Tratándose de una urbanización de uso global residencial, el uso predominante será el de vivienda, no obstante se definen las reservas mínimas de suelo que el Reglamento de Planeamiento establece para equipamiento escolar, S.I.P.S y espacios libres.



CUADRO DE SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES (no incluido el sistema general de áreas libres)							
	Superficies parcelas	Superficie neta (m2s)	Porcentajes	Aprov. Objetivo (Ao)	Aprov, Subjetivo (m2c)	Aprov, Cesión (m2c)	Suelos y dotaciones de dominio público Edificabilidad neta y bruta mc/mt
RESIDENCIAL		36.735,01	49,59%	36.367,65	32.730,88	3.636,76	0,99
ESPACIOS LIBRES		6.479,39	21,72%				6.479,39
EE.LL. 1	2.769,77						
EE.LL. 2	3.305,10						
EE.LL. 3	404,52						
TOTAL DOTACIONES		10.902,37	8,78%				
Docentes	1.410,68						1.410,68 1,00
Comercial	1.595,81						1,00
Social	1.416,45						1.416,45 1,00
Áreas Libres 1, 2 y 3	6.479,39						6.479,39
VIARIO Y APARCAMIENTOS		17.396,00	19,91%				
TOTAL		64.646,65	100,00%	36.367,65	32.730,88	3.636,76	26.702,52 0,564

CUADRO DE SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES (incluido el sistema general de áreas libres)							
	Superficies parcelas	Superficie neta (m2s)		Aprov. Objetivo (Ao)	Aprov, Subjetivo (m2c)	Aprov, Cesión (m2c)	Suelos y dotaciones de dominio público Edificabilidad neta y bruta mc/mt
RESIDENCIAL		36.735,01		36.367,65	32.730,88	3.636,76	0,99
ESPACIOS LIBRES		16.083,74					16.083,74
EE.LL. 1	2.769,77						
EE.LL. 2	3.305,10						
EE.LL. 3	404,52						
EE.LL. Sistema General	9.604,35						
TOTAL DOTACIONES		10.902,37					
Docentes	1.410,68						1.410,68 1,00
Comercial	1.595,81						1,00
Social	1.416,45						1.416,45 1,00
Áreas Libres 1, 2 y 3	6.479,39						6.479,39
VIARIO Y APARCAMIENTOS		17.396,00					
TOTAL		74.069,00		36.367,65	32.730,88	3.636,76	36.306,87 0,498

▪ **Uso Residencial**

El uso residencial se organiza en ocho manzanas de dimensiones similares y una noventa con una geometría diferente. El ancho de manzana empleado permite la implantación de viviendas aisladas con anchos de fachada ajustados a los requerimientos de esta tipología y con superficies de suelo por vivienda superior a 300 m². La asignación de viviendas a las distintas manzanas cumplen los parámetros dimensionales mínimos de la Modificación Puntual de las NN.SS, posibilitándose anchos de parcela nunca inferiores a 15 metros. Asimismo, Las dimensiones de ocho de las manzanas es tal, que conforman la ordenación regular propia del sector.

Para alcanzar la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicos fijada en 182 plazas se tienen en cuenta las limitaciones derivadas de los accesos rodados al interior de las parcelas lucrativas, por lo que de las 250 plazas destinadas anejas a la red viaria quedarían las 182 plazas necesarias. Por otro lado, para alcanzar el mínimo global de 1 plaza por cada 100 m² construidos (363 plazas) se modifica el artículo 17.1 de las normas urbanísticas, exigiéndose en el interior de las parcelas dos plazas de aparcamiento por vivienda, por lo que resultarían 184 plazas interiores que junto con las 182 públicas suman 366 plazas.

La tipología introducida responde, igualmente, a los requerimientos de la Modificación Puntual de las NN.SS, cuyas determinaciones se recogen aquí:

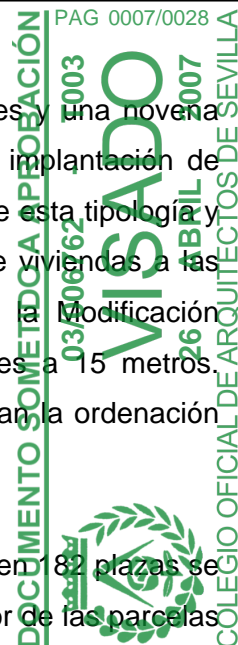
CAPITULO TERCERO. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA TIPO B.

Características de la Edificación

1. Definición.

Corresponde a las zonas urbanas de nueva creación basadas en el modelo de ciudad jardín, con edificaciones residenciales separadas de los linderos de la parcela y una altura máxima de dos plantas.

El ámbito de la zona de Vivienda Unifamiliar aislada tipo B queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a la clasificación del suelo incluido en esta Modificación Puntual de las NN.SS.



2. Unidad de actuación edificatoria.

- 1.- La unidad de actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral.
- 2.- La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud de licencia de parcelación, siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 300 m² y un ancho de 15 m.
- 3.- Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una unidad de actuación edificatoria, serán autorizadas, previa solicitud de licencia.

3. Aprovechamiento edificatorio.

A los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima de una parcela catastral, se establecen las siguientes normas:

- Número máximo de plantas: Dos (2)
- Ocupación máxima de parcela: Equivalente a la ocupación de 50% de la superficie del solar, con una separación a linderos de 3 metros como mínimo.
- Edificabilidad máxima: 1 m² techo/ m² suelo

4. Otras consideraciones.

- No se permitirán balcones corridos no aquellos que tengan elementos de fábrica en el frente o laterales.
- El cerramiento exterior de la parcela con frente a vía pública constará de antepecho de 70cm de altura de ladrillo taco y cerramiento metálico sobre este, hasta una altura de 1,90 metros como máximo, medido en la cota más alta de la rasante de la calle, con acabado en colores tradicionales.

La superficie neta de uso residencial es de 36.735,01 m² de suelo y la edificable total residencial de 36.367,66 m² correspondiente a una edificabilidad de uso residencial referida



a la superficie bruta total del sector de 0,564 m²/m² (sin incluir el sistema general de áreas libres) y una correspondiente a la superficie neta en manzanas residenciales de 0,990 m²/m². La densidad es de 15 viv/Ha.

Las superficies de las manzanas de uso residencial quedan como sigue:

Manzana	Superficie suelo (m ² s)	Edificabilidad neta	Superficie Edificable neta (m ² c)	Nº viviendas
M1	4.315,81	0,990	4.272,65	12
M2	4.052,40	0,990	4.011,88	10
M3	4.052,40	0,990	4.011,88	10
M4	4.052,40	0,990	4.011,88	10
M5	4.052,40	0,990	4.011,88	10
M6	4.052,40	0,990	4.011,88	10
M7	4.052,40	0,990	4.011,88	10
M8	4.052,40	0,990	4.011,88	10
M9	4.052,40	0,990	4.011,88	10
Total	36.735,01	0,990	36.367,69	92

Reserva de dotaciones.

El artículo 17 2ª a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía determina una reserva de dotaciones en sectores de entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 m² edificables con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector deberán destinarse a parques y jardines. Asimismo, el régimen transitorio de la Ley establece el mantenimiento de las condiciones de reserva pormenorizada de dotaciones recogidas en el Reglamento de Planeamiento aprobado por Real decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

En cumplimiento de lo dispuesto, la superficie destinada a dotaciones estará comprendida entre 10.902,37 m² y 20.002,23 m².

Espacios libres locales	6.479,39 m ² s
Equipamiento Docente	1.410,68 m ² s



Comercial	1.595,81 m ² s
Social	1.416,45 m ² s
TOTAL	10.902,37m²s,

Espacios libres y zonas verdes.

Las zonas libres de uso y dominio público, se localizan siguiendo ciertos criterios como son el cumplimiento de las dimensiones exigidas por la legislación urbanística, y la reserva de espacio de protección junto a la carretera, así como crear un espacio articulador dentro de la propia ordenación, punto de referencia en el cual se pretende integrar parte de los equipamientos.

De esta manera los espacios libres se ubican en tres puntos precisos dentro de la ordenación: uno como franja verde preferentemente arbolada que sirva de unión entre el sector y la carretera A-431 (EE.LL.1, sistema local de áreas libres, y el sistema general de áreas libres propiedad del Ayuntamiento de Cantillana); otro dentro de la propia ordenación, centro de la misma que se vincula directamente con el espacio residencial para lograr un amortiguación de la trama urbana (EE.LL.2). Además, se cuenta con otro espacio libre (EE.LL.3) que recorre la totalidad del lindero derecho del sector, el cual aumenta su ancho de menor a mayor desde el lindero principal al lindero posterior del sector.

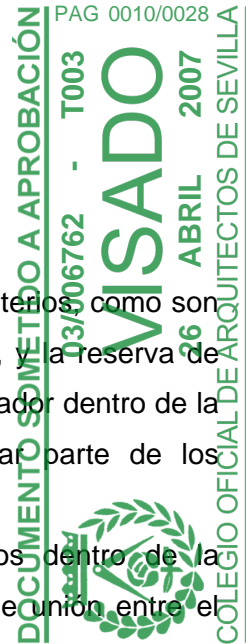
EL-1	2.769,77 m ² computables
EL-2	3.321,69 m ² computables
EL-3	404,52 m ² computables
Sistema General	9.604,35 m ² computables

El porcentaje de superficie de espacios libres públicos computables de acuerdo a la normativa urbanística es superior al 10% de la superficie del sector.

Las condiciones de urbanización de los espacios libres se adecuarán también a las condiciones establecidas en la Modificación Puntual de las NN.SS.

Equipamiento.

El artículo 17 2ª a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía determina una reserva de dotaciones en sectores de entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² edificables con uso residencial y el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, vigente con carácter transitorio, establece los siguientes módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelos residenciales en el caso de una Unidad Elemental (hasta 250 viviendas):



Equipamiento docente	10 m ² por vivienda
Equip. Comercial / Social	2 m ² por vivienda

El número de viviendas autorizado por el planeamiento general es de 15 viviendas con un máximo de 92 unidades. Aplicando este parámetro a la superficie del sector de propiedad privada (64.646,65 m²), resultan las 92 unidades autorizadas. Las superficies resultantes de estas disposiciones legales y las propuestas son las siguientes:

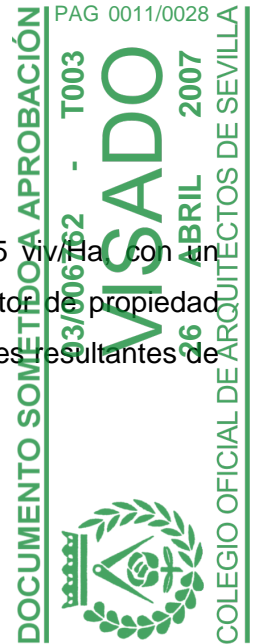
	<u>Mínimo</u>	<u>Propuesto</u>
Equipamiento docente	920 m ² s	1.410,86 m ² s
Equip. Comercial/Social	184 m ² c	3.012,26 m ² c

Aparcamiento público.

El artículo 17, 2ª a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía determina una reserva de dotación de aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. La superficie máxima edificable de uso residencial es de 36.367,66 m². Por lo que la dotación de aparcamientos públicos tendría un mínimo de 182 plazas.

La reserva establecida por el presente plan parcial supone un total de 250 plazas de aparcamiento, con una superficie de 2.651,03 m², que teniendo en cuenta las limitaciones derivadas de los accesos rodados al interior de las parcelas lucrativas se reducen a 182 plazas.

Además el artículo 17.3 de la LOUA determina la obligatoriedad de completar las reservas de aparcamiento con dotaciones privadas, de tal forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación, lo que supone una reserva total de plazas de aparcamiento de 363 unidades, incluyendo la superficie edificable de la dotación comercial. Esto supondría una proporción de algo más de cuatro plazas por vivienda. Ello queda garantizado con la modificación del artículo 17.2 de las normas urbanísticas que exige 2 plazas de aparcamiento interiores por vivienda.



Condiciones de Aprovechamiento

Aprovechamiento urbanístico objetivo.

Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general, conforme al uso, tipología y edificabilidad en el ámbito del sector atribuida al mismo. Este aprovechamiento sería el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad dado por la Modificación Puntual de las NN.SS de Cantillana a la superficie del mismo, para el uso característico residencial, con la tipología unifamiliar aislada.

El aprovechamiento objetivo es:

$$A_{\text{máx}} = 64.464,65 \text{ m}^2 \times 0,564 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 36.367,65 \text{ m}^2$$

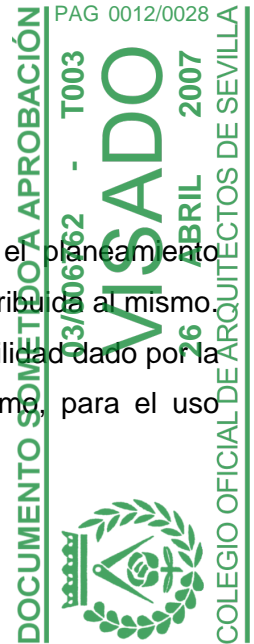
Aprovechamiento medio.

La nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, asimila el aprovechamiento tipo del planeamiento general vigente al aprovechamiento medio establecido en la ley. En el caso del sector SR-"LA PASTORA", el aprovechamiento tipo establecido por la Modificación Puntual de las NN.SS de planeamiento de Cantillana al área de reparto en el que está incluido con el sistema general de áreas libres, es de 0,498 U.A/ m². Esta área de reparto está formada por este único sector.

Aprovechamiento urbanístico subjetivo, cesión de aprovechamiento y exceso del sector.

El aprovechamiento subjetivo es aquel realmente patrimonializable por los propietarios del sector, es decir la superficie edificable en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos. En aplicación de lo legalmente establecido su valor total es el 90% del aprovechamiento resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del área de reparto al sector. Es decir:

$$A_s = 90\% \times 36.367,65 \text{ U.A} = 32.730,88 \text{ U.A}$$



El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento es el 10% del aprovechamiento resultante de la aplicación del aprovechamiento medio al sector, es decir:

$$A_{\text{Ayto}} = 10\% \times 36.367,65 \text{ U.A} = 3.636,76 \text{ U.A}$$

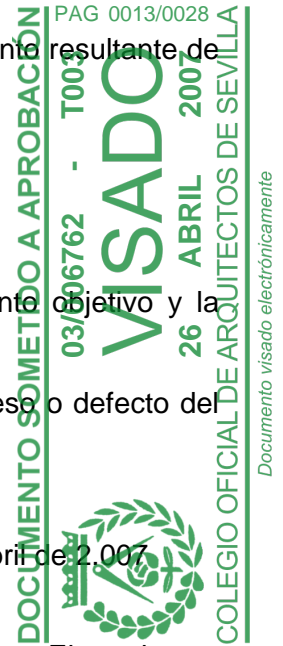
El exceso de aprovechamiento sería la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y la suma del aprovechamiento subjetivo y el de cesión al ayuntamiento.

En el caso que nos ocupa no existe esa diferencia y por tanto no hay exceso o defecto del mismo.

Sevilla a 18 de abril de 2007.

El arquitecto:

Honorio Aguilar García





SR-"LA PASTORA"

Plan Parcial de Ordenación del Sector
SR-FINCA LA PASTORA
de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cantillana

ORDENANZAS

Promotor

Propietarios del sector:
Antonio Benítez Jiménez
José Benítez Jiménez
Manuel Benítez Jiménez

Arquitecto redactor:

Honorio Aguilar García

ANEXO: ACLARACION SOBRE PARCELA MINIMA

Ordenanzas reguladoras

TÍTULO I **Ámbito territorial, objetivos, contenido, interpretación del plan y fundamentos jurídicos**

- Artículo 1** Ámbito territorial. Objetivos. Vigencia.
Artículo 2 Contenidos, documentación y criterios
Artículo 3 Terminología de conceptos urbanísticos.

TÍTULO II **Desarrollo y ejecución del plan parcial**

- Artículo 4** Unidades de ejecución
Artículo 5 Instrumentos de gestión.
Artículo 6 Parcelaciones y estudios de detalle
Artículo 7 Proyectos de urbanización
Artículo 8 Proyectos de edificación.

TÍTULO III **Régimen urbanístico del suelo**

- Artículo 9** Generalidades
Artículo 10 Calificación del suelo. Aprovechamiento.
Artículo 11 Intervención municipal en la edificación y usos del suelo.

TÍTULO IV **Normas generales**

- Artículo 12** Usos pormenorizados
Artículo 13 Normas para la redacción de los estudios de detalle
Artículo 14. Normas generales de urbanización.
Artículo 15 Suelos de titularidad publica y privada.

TÍTULO V **Ordenanzas particulares del sector**

- Artículo 16.** Generalidades.
Artículo 17 Normas particulares para la zona residencial
Artículo 18 Normas particulares para la zona de equipamiento docente
Artículo 19 Normas particulares para la zona de equipamiento comercial
Artículo 20 Normas particulares para la zona de equipamiento social
Artículo 21 Normas particulares para la zona de espacios libres



TÍTULO I **Ámbito territorial, objetivos, contenido, interpretación del plan y fundamentos jurídicos**

Artículo. 1. Ámbito territorial. Objetivos. Vigencia.

1.1 Ámbito territorial

El ámbito territorial de estas ordenanzas son los terrenos comprendidos en el ámbito del sector SR "ENCAJA LA PASTORA", definido en los planos correspondientes.

1.2 Objetivos

El objetivo de las ordenanzas es el control sobre las condiciones de diseño y calidad en la ejecución de los elementos de desarrollo del plan parcial. Asimismo, éstas Ordenanzas regulan las figuras de planeamiento de desarrollo, proyectos de obras y urbanización y de gestión urbanística que culmina la actuación urbanística del Sector.

1.3 Vigencia

La vigencia de las presentes Ordenanzas es indefinida

Artículo. 2. Contenidos, documentación y criterios

2.1 Documentación

Los documentos que constituyen este Plan Parcial son:

- Memoria de introducción. datos generales y conveniencia de la redacción
- Memoria información urbanística
- Memoria ordenación y gestión
- Plan de etapas
- Estudio económico - financiero
- Ordenanzas
- Planos de información
- Planos de ordenación

2.2 Contenido de los distintos documentos

Los distintos documentos de este Plan Parcial, integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de sus objetivos generales mencionados en el Preámbulo.

Para la interpretación de los documentos de éste 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 del medio físico como de las infraestructuras existentes y también de las determinaciones que afecten del planeamiento superior.
- 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 de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.

Todos estos aspectos se desarrollan en los siguientes títulos de este documento.

Artículo. 3. Terminología de conceptos urbanísticos.

Todos los conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas tendrán el mismo significado que los contemplados en las normas subsidiarias de planeamiento de Cantillana, y en su defecto según lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan.

TÍTULO II Desarrollo y ejecución del plan parcial

Artículo. 4. Unidades de ejecución

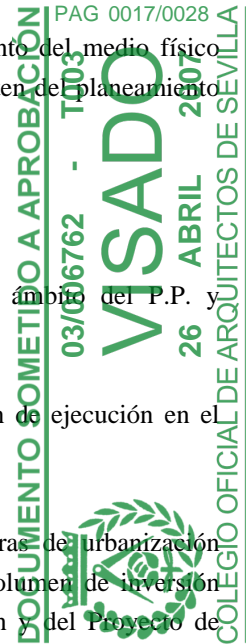
Dentro del Sector que comprende el Plan Parcial se consideran una Unidad de Ejecución pudiéndose delimitar más unidades en caso de que fuese necesario para el desarrollo del mismo, según el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Artículo. 5. Instrumentos de ejecución.

La iniciativa del planeamiento es privada y el sistema de ejecución es el de Compensación para la unidad de ejecución.

Artículo. 6. Parcelaciones y estudios de detalle

6.1 Se podrán realizar Estudios de Detalle para la ordenación pormenorizada de las manzanas destinadas a usos residenciales o de equipamientos, para la apertura de viales privados de servicio a distintas parcelas de este uso.



El objeto de estos Estudios de Detalle será ajustar y distribuir cualitativamente la edificabilidad resultante, definir las alineaciones y rasantes de cada edificación, fijar la separación entre ellas y definir las condiciones de circulación y aparcamiento interior.

Los Estudios de Detalle se redactarán al amparo del Capítulo 2º del Título IV de las presentes Ordenanzas (artículo 13) y contendrán lo previsto en la legislación urbanística vigente.

6.2 Los proyectos de parcelación serán necesarios para la subdivisión en parcelas de las distintas manzanas o cuando el ámbito de un Estudio de Detalle contenga más de una parcela.

Este proyecto de parcelación contendrá y se ajustará a las siguientes especificaciones:

División de parcelas edificables con carácter de indivisibles, especificándose tanto su número como su configuración o extensión.

Cédula Urbanística de cada parcela en que se determinen, superficie, edificabilidad, altura, ocupación, distancia a linderos y regulación del uso.

Indicación de las características de la parcela mínima para cada zona

Estos proyectos no podrán modificar las alineaciones exteriores de la manzana ni aumentar la edificabilidad total de la manzana o de la zona que se fija en el Plan Parcial.

Tampoco se podrá disminuir el suelo libre de edificación, ni el número de aparcamientos en la finca resultante de la parcelación.

Se permite la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento de edificabilidad, ni en la ocupación autorizada y siempre que la ordenanza específica no disponga lo contrario.

Artículo. 7. Proyectos de urbanización

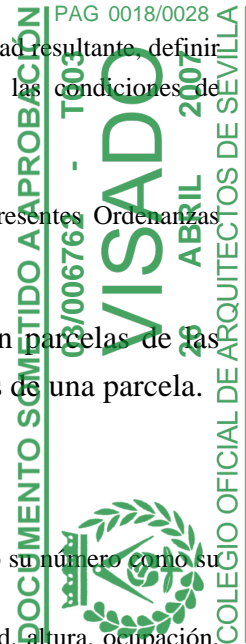
Los Proyectos de Urbanización se ejecutarán por fases completas estableciendo los servicios e infraestructuras de acuerdo con las previsiones del presente plan parcial.

Podrán ser parciales cuando se trate de la ejecución de los sistemas generales o afecten a alguno de sus elementos.

Los Proyectos de Urbanización tendrán como finalidad la realización material de las determinaciones de este Plan Parcial en cuanto se refiere a la ejecución de:

- Pavimentación de la red viaria de circulación rodada y peatonal.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución eléctrica en Media y Baja Tensión.
- Red de Alumbrado Público
- Red de Telefonía
- Jardinería y mobiliario urbano.

Además deberá resolver el enlace con las infraestructuras generales del Municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender la demanda.



Artículo 8. Proyectos de edificación.

Se redactarán y tramitarán los Proyectos de obras de Edificación e Instalaciones, definitiva y provisionales, movimientos de tierra, y ajardinamiento que se consideren necesarios.

TÍTULO III Régimen urbanístico del suelo

Artículo 9 Generalidades

9.1 La aprobación del Planeamiento preciso, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente plan parcial y conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Ley del suelo.

9.2 Las Facultades Urbanísticas de la propiedad quedan concretadas en Derecho a Urbanizar, Derecho a la Edificación según se desarrolla en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Ley del Suelo.

Artículo 10 Calificación del suelo. Aprovechamiento.

10.1 El suelo se ha calificado en las siguientes zonas de usos pormenorizados:

- a) **Suelo Residencial.** Para uso residencial en las formas en que lo determina este Plan Parcial. Incluye los suelos de uso residencial edificables con espacios libres, viarios interiores y aparcamientos privativos.
- b) **Suelo Equipamientos.** Incluye los suelos de dominio público y privado para uso de los equipamientos docente, social y comercial.
- c) **Suelo Espacios Libres.** Incluye todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público:
 - suelo de parques y jardines.
 - suelo de áreas de juego y recreo de niños.
 - Áreas peatonales y zonas arboladas
- d) **Suelo Viario:** Suelo que incluye la red viaria de carácter público y se constituye por las calles y la vía que discurre por el camino municipal.
- e) **Suelo de dotación de aparcamientos:** Suelo que incluye la dotación pública de aparcamientos de dominio y uso público

10.2 El Plan Parcial desarrolla en el presente cuerpo normativo la asignación pormenorizada de usos por manzana y sus condiciones particulares, en cumplimiento de la Normativa urbanística vigente, con los máximos establecidos en las fichas de Condiciones de Desarrollo adjuntas y de acuerdo a la superficie real del sector.



10.3 El Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación queda justificado en el apartado 3.6 de la Memoria de Ordenación que precede, quedando reflejados en el cuadro que se incluye en dicho apartado los parámetros correspondientes a cada manzana; resultando una edificabilidad máxima de 36.367,65 m², en una superficie de 36.735,01 m² y con un aprovechamiento de 36.367,65 U.A.

10.4 El Aprovechamiento urbanístico de cesión al Ayuntamiento queda justificado en el apartado 3.6 de la Memoria de Ordenación que precede, quedando reflejados en el cuadro que se incluye en dicho apartado los parámetros correspondientes a cada manzana y uso; resultando un aprovechamiento de cesión de 1034,14 U.A. Por otra parte, la total superficie para reservas, viario y áreas libres, abarca una superficie de 26.702,52 m² sin incluir el sistema general de áreas libres. Al incluir dicho sistema la superficie total es de 36.306,87 m².

Artículo 11 Intervención municipal en la edificación y usos del suelo

11-1 Licencias urbanísticas.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el art.1 del Reglamento de Disciplina urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo o el Subsuelo que implique la alteración de la rasante de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de los linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos y la tala de árboles.

11.2 Las Licencias pueden ser de los siguientes tipos:

- a) de parcelación
- b) de obras
- c) de otras actuaciones urbanísticas
- d) de ocupación y funcionamiento

11.3 Las Licencias de Obras pueden ser de Urbanización o de Edificación:

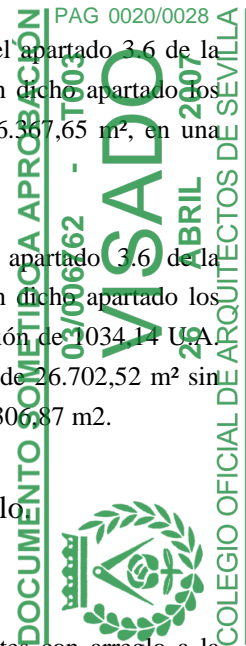
a) urbanización. Se entienden autorizadas con el acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y el cumplimiento de los requisitos complementarios si los hubiese.

b) edificación. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso, fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

Licencia de parcelación

Formalización de las cargas urbanísticas asignadas por el Planeamiento.

Urbanización de los terrenos o que se garantice la ejecución simultánea de la misma.



Asumir la Dirección Facultativa por los técnicos competentes.

Liquidación de las Tasas municipales.

Cuanto otras de índole específica fueran exigibles por las presentes Ordenanzas, y resto del Planeamiento de desarrollo aplicable.

11.4 Todos los actos sometidos a licencia deben de contar con la Documentación prevista en las Normas Municipales.

TÍTULO IV Normas generales

Artículo 12 Usos pormenorizados y compatibles

La delimitación de los usos pormenorizados queda definida en el plano de zonificación del Plan Parcial.

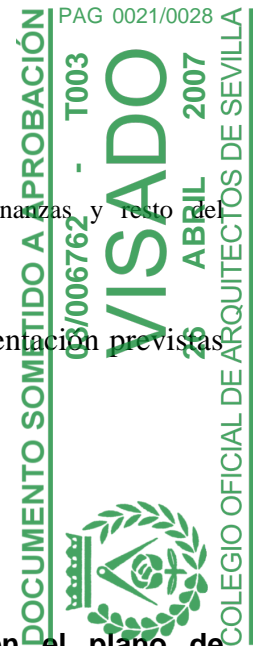
12.1 Uso residencial

El uso característico en el presente Plan Parcial es el de residencial aislada, en las categorías de Unifamiliar, en las manzanas :

Manzana	Uso	Superficie	aprovechamiento
M-1	Residencial	4.315,81 m ²	4.272,65 UA
M-2	Residencial	4.043,50 m ²	4.003,06 UA
M-3	Residencial	4.043,50 m ²	4.003,06 UA
M-4	Residencial	4.043,50 m ²	4.003,06 UA
M-5	Residencial	4.052,40 m ²	4.011,88 UA
M-6	Residencial	4.052,40 m ²	4.011,88 UA
M-7	Residencial	4.052,40 m ²	4.011,88 UA
M-8	Residencial	4.052,40 m ²	4.011,88 UA
M-9	Residencial	4.052,40 m ²	4.011,88 UA

El uso específico de cualquier suelo de uso residencial , será el de las formas y tipologías especificadas.

En el suelo de uso residencial se contempla como uso permitido el terciario. Se admiten además, como usos complementarios, los siguientes: viario de acceso y aparcamientos, infraestructuras de servicios, espacios libres de jardines y recreo así como equipamiento comunitario.



12.2 Uso de Equipamiento Docente

En la manzana calificada como equipamiento docente se implantarán usos relacionados con esta actividad y al servicio del sector. Como usos específicos se permitirán todos aquellos pertenecientes a la enseñanza preescolar, primaria, secundaria o de bachillerato, de formación profesional en cualquier grado y en general todos aquellos vinculados a la docencia reglada o destinados a la formación educativa.

El Plan parcial define una manzana destinada a este uso:

Manzana	Uso	superficie
E	Docente-preescolar	1.410,68 m ²

12.3 Uso de Equipamiento Social y Comercial

La manzana calificada como de servicio de interés público y social en el plano de zonificación, uso que en principio comprende equipamiento comercial y equipamiento social, es de servicio del Sector y se permitirán los siguientes usos específicos: Administrativo, asistencial, comercial, cultural, reunión y espectáculos y aquellos otros que sin mencionarse expresamente aquí pueda entenderse que están relacionados con el espíritu del uso aquí definido.

El Equipamiento S.I.P.S. se refiere al uso específico siguiente:

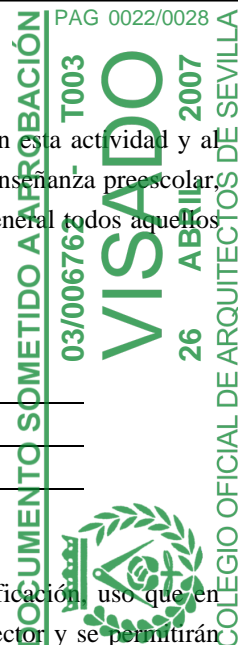
Manzana	Uso	Superficie	Edificab. Mínima (RPU)	Edificab. máxima
C	Dotación comercial	1.595,81 m²	797,90 m²c	1.595,81 m²c
S	Dotación social	1.416,45 m²	708,22 m²c	1.416,45 m²c

12.4 Uso parques y jardines

Para actividades usuales y relacionadas con los parques, jardines y demás áreas libres, tanto naturales como ordenadas. También se entenderán como uso complementario y compatible con éste uso, aquellos relacionados con la actividad de áreas de juego y recreo de niños, zonas arboladas o ajardinadas e itinerarios peatonales. Por otro lado, la franja situada entre el sector y la carretera A-431 se destina a sistema general de áreas libres.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Manzana	Uso	Superficie	edificabilidad
EE.LL.1	Espacio libre	2.769,77 m²	276 m²
EE.LL.2	Espacio libre	3.305,10 m²	330 m²
EE.LL.3	Espacio libre	404,52 m²	
EE.LL. sistema	Espacio libre, sistema general	9.604,35 m²	960 m²



general

Las zonas de espacios libres de dominio y uso público grafiadas en el plano de zonificación, son destinadas a jardines sin aprovechamiento ni posibilidades de edificación alguna a no ser que se trate de mobiliario urbano, de algún elemento de infraestructura para el servicio del polígono y/o cualquier construcción al servicio de dichas áreas libres, con la edificabilidad máxima definida.

Además de estas manzanas se incluyen como parte del sistema de espacios libres aquellos espacios vinculados a la red viaria, que sirven de conexión entre los espacios libres, pertenecen a itinerarios peatonales o se destinan a su ajardinamiento. Estos espacios no computan a los efectos de la superficie mínima obligatoria destinada a estos usos.

12.5 Uso de viario

La superficie de viario que queda grafiada en el plano de alineaciones y rasantes se destinará al tráfico peatonal y rodado de la población.

Solo se permitirá en esta zona construcciones que estén relacionadas con la señalización de información, tráfico, pequeño mobiliario urbano, y otras relacionadas con la infraestructura al servicio del Sector. Se prohíbe el uso de abastecimiento de carburantes.

Se recomienda esta zona para la plantación de árboles y plantas.

Artículo 13 Normas para la redacción de los estudios de detalle

13.1 Alcance de los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle que se redacten en desarrollo del presente Plan Parcial, contendrán las siguientes determinaciones:

Establecer las alineaciones y rasantes de los espacios ordenados, definiendo el trazado de las vías interiores de tráfico rodado y/o peatonal, para el acceso y servicio de los edificios que se incluyan en el Estudio de Detalle correspondiente.

Cada Estudio de Detalle fijará asimismo las alineaciones de los aparcamientos exteriores y establecerá las condiciones de los aparcamientos obligatorios en el interior de las parcelas.

Ordenar los volúmenes, determinando la tipología edificatoria, alineaciones, rasantes alturas y nº de plantas, de manera que con ésta ordenación no se modifique la ocupación, ni el nº máximo de plantas establecido en las presentes ordenanzas.

13.2 Se podrán redactar Estudios de Detalle para la subdivisión de las unidades edificatorias correspondientes a semi-manzanas en unidades menores, de acuerdo a las condiciones de parcelación de la zona correspondiente.



Artículo 14. Normas generales de urbanización.

14.1 Pavimentación de la red viaria de circulación rodada y peatonal

El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales y transversales a los establecidos en el presente P.P, con las correcciones que se deban establecer en función de los estudios sobre el terreno o adaptación a su topografía.

Las características técnicas del perfil del vial se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico. A este efecto en el presente P.P. se prevé un solo tipo de vial.

Las condiciones mínimas de los perfiles serán las siguientes:

- Firme flexible con base granular compuesto por:
 - Explanada mejorada 95% P.N
 - Sub-base albero compactado 95% P.N. de 20 cm
 - Base de zahorra artificial 95% P.N. de 20 cm de espesor
 - Riego de imprimación
 - Capa intermedia de asfalto de 4 cm de espesor
 - Formula de trabajo mínima 45% y densidad 2,35
 - Riego de adherencia
 - Capa de rodadura de asfalto de 4 cm. de espesor
 - Formula de trabajo mínima 5,5%

Las zonas para aparcamientos serán al menos de firme rígido de hormigón H-125 de 15 cm. de espesor con juntas de retracción cada 5,00 mts. y terminación con adoquín de hormigón, todo ello sobre base de zahorra artificial de 20 cm. de espesor compactada al 95% P.N.

En su encuentro con el asfalto se colocará una hilada de bordillo de separación.

Las aceras se realizarán con bordillo prefabricado de hormigón de dimensiones de 17x28 cm.

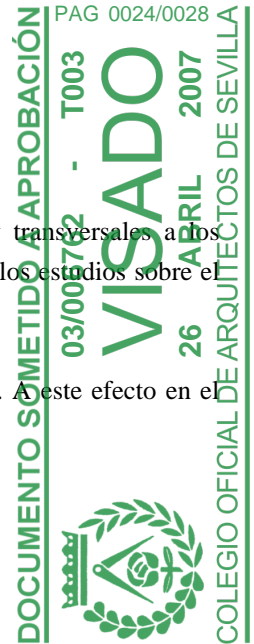
La zona de solería se dispondrá sobre una solera de hormigón H-125 de 15 cm. de espesor sobre firme de albero de 20 cm. de espesor y explanada mejorada compactada al 95% P.N

En las zonas ajardinadas se colocarán bordillos de jardín de 12 x 24 cm. delimitando las zonas ajardinadas y explanadas y caminos de Albero compactado al 95% P.N de 15 cm. de espesor.

14.2 Red de agua potable, de riego e hidrantes contraincendios

Condiciones de suministro de agua. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las compañía/s suministradoras.

14.3 Red de telefonía .Condiciones del suministro de teléfonos.



Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las compañía/s suministradoras

14.4 Red de alcantarillado

Condiciones de las redes de alcantarillado. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las compañía/s suministradoras.

14.5 Red de distribución eléctrica en Media y baja tensión

Condiciones de las Redes de Energía Eléctrica. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las compañía/s suministradoras.

14.6 Alumbrado público

Condiciones de Alumbrado Público. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las compañía/s suministradoras.

14.7 Jardinería

Los espacios vegetales que han de plantearse se harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo cuando sea necesario.

Artículo 15 Suelos de titularidad publica y privada

15.1 suelo de titularidad pública municipal- Por cesión obligatoria y gratuita libres de cargas y gravámenes pasará a titularidad pública del Ayuntamiento de Cantillana el siguiente suelo:

- 1) Viario del Plan Parcial.
- 2) Áreas libres, espacios arbolados y zonas peatonales (sistemas locales y sistemas generales).
- 3) Suelo para dotaciones de equipamiento docente y social.

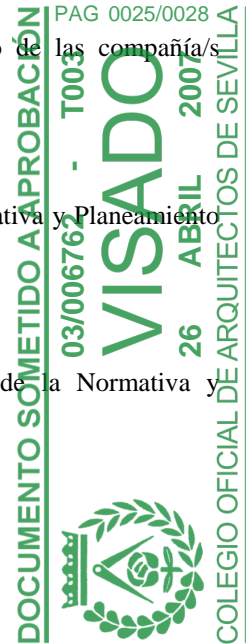
Los parámetros referentes a dicho suelo que pasará a titularidad pública quedan definidos en el apartado 4.4 de la Memoria de Ordenación, así como en el articulado de las presentes Ordenanzas.

En cada uno de estos suelos se podrán ejecutar las obras siguientes:

Apartado 1 - Mobiliario Urbano que disponga el Ayuntamiento.

Apartado 2 -Edificaciones que queden reguladas en las Ordenanzas correspondientes y que sean compatibles con el uso de esparcimiento a que se destina el suelo.

Apartado 3 - Las construcciones vendrán reguladas en función de la zona en que se realiza la cesión..



15.2 De titularidad pública quedan adscritos los suelos correspondientes al enlace de accesos al sector desde la carretera A-431 y la zona legalmente establecida de dominio público de carreteras.

15.3 De titularidad privada se establece el tipo de suelo residencial y comercial cuya delimitación queda definida en la documentación gráfica adjunta correspondiente y cuyos parámetros quedan definidos en el apartado de la Memoria de Ordenación, así como en las presentes Ordenanzas.

Cada tipo de suelo tendrá regulada una edificabilidad reflejada en las respectivas Ordenanzas de zona.

Los aparcamientos de uso privado quedarán asociados a las parcelas correspondientes y serán de ejecución obligatoria.

TÍTULO V Ordenanzas particulares del sector

Artículo 16. Generalidades.

Se entenderá que cada zona abarca el suelo que tiene una misma calificación en función de su uso y tipología preferente y se encuentran grafiadas en el plano de ordenación correspondiente

Artículo 17 Normas particulares para la zona residencial

La zona residencial se corresponde con la simbología M-1 a M-9 en el plano de Zonificación y Usos.

Las tipologías serán las de viviendas aisladas en las categorías unifamiliar y de acuerdo a las siguientes características: vivienda aisladas en parcela.

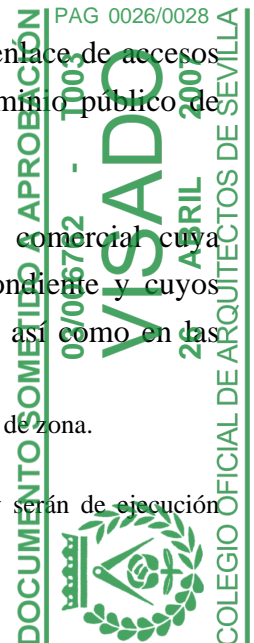
La edificabilidad máxima será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por la edificabilidad de la subzona.

17.1 Condiciones de edificabilidad, uso y parcelación

- La edificabilidad es de 0,99 m² edificable por cada m² de suelo de parcela.
- La parcela mínima es de 300 m², con quince metros de fachada y de fondo mínimo.
- Se dispondrán dos plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela o unidad de suelo de vivienda.

17.2 Condiciones de posición y forma de la edificación

- Se define para la tipología aislada un retranqueo mínimo a los linderos laterales y traseros de tres metros.
- El espacio de retranqueo sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos y espacios libres e instalaciones deportivas privados. Se autoriza la construcción de edificaciones ligeras en este espacio para la protección del aparcamiento, con una ocupación no superior al 40% de la superficie total de retranqueo.



- La ocupación máxima es del 50% de la superficie de la parcela, con las limitaciones impuestas en relación con el retranqueo obligatorio de la línea de edificación.
- Se autoriza una altura máxima de dos plantas (PB+1) y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o la arista inferior del faldón de la cubierta.

Artículo 18 Normas particulares para la zona de equipamiento docente (E)

El Equipamiento docente se corresponde con la manzana E en el plano de Zonificación

18.1 Condiciones de uso y tipología

Uso: Equipamiento docente en todas sus formas.

Tipología : aislada en parcela.

18.2 Condiciones de posición y forma de la edificación

No se establecen dimensiones mínimas ni máximas para parcelas con éste uso.

Altura de la edificación : PB+2 plantas.

Edificabilidad máxima sobre parcela de 1 m²/m²: edificabilidad máxima 1.410,68 m²c.

Separación de linderos: Se admite cualquier retranqueo de la edificación.

Artículo 19 Normas particulares para la zona de equipamiento comercial (C)

El Equipamiento comercial se corresponde con la manzana C en el plano de Zonificación

19.1 Condiciones de uso y tipología

Uso: Equipamiento lúdico-comercial en todas sus formas,

Tipología : La edificación se dispondrá libremente en la parcela.

19.2 Condiciones de posición y forma de la edificación

No se establecen dimensiones mínimas ni máximas para parcelas con este uso.

Altura de la edificación : regirán las mismas limitaciones que para el uso residencial.

Edificabilidad máxima sobre parcela de 1 m²/m²: Edificabilidad máxima 1.595,81m²c.

Separación a linderos: Se admite cualquier retranqueo de la edificación, siempre que los espacios no ocupados por la edificación se traten adecuadamente como accesos, paseos, jardines, etc.

19.3 Aparcamiento

En el proyecto de edificación deberán estar contemplados tanto la circulación y accesos interiores como la situación del número mínimo de aparcamientos exigidos para la zona a desarrollar, que es de 1 plaza por cada 100 m² construidos o bien por vivienda.

Artículo 20 Normas particulares para la zona de equipamiento social (S)



El Equipamiento social se corresponde con la manzana S en el plano de Zonificación

20.1 Condiciones de uso y tipología

Uso: Equipamiento asistencial, sanitario, religioso y de servicios públicos.

Tipología : La edificación se dispondrá libremente en la parcela.

20.2 Condiciones de posición y forma de la edificación

No se establecen dimensiones mínimas ni máximas para parcelas con este uso.

Altura de la edificación: regirán las mismas limitaciones que para el uso residencial.

Edificabilidad máxima sobre parcela de 1 m²/m²: Edificabilidad máxima 1.416,45m²c.

Separación a linderos: Se admite cualquier retranqueo de la edificación, siempre que los espacios no ocupados por la edificación se traten adecuadamente como accesos, paseos, jardines, etc.



Artículo 21 Normas particulares para la zona de espacios libres

21.1 Las áreas libres públicas ocupan las zonas denominadas EE.LL.1, EE.LL.2, EE.LL.3 y EE.LL. sistema general, en el plano correspondiente.

21.2 En áreas libres se permite cualquier uso que implique actividad vinculada y usual en parques y jardines, según las Condiciones Generales de los usos en la edificación de estas Normas.

21.3 Edificabilidad máxima.

Según definición del plano de zonificación y fichas de características de las manzanas.