MEMORIA

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

ORDENANZAS

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL "SECTOR PEDRO SANCHEZ-2 CANTILLANA

ARQUITECTOS: **JAVIER ROMERO MONTERO** PROMOTOR: **SOLURBAN VIVIENDA S.L.**

MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL "SECTOR PEDRO SANCHEZ-2 CANTILLANA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ARQUITECTOS: JAVIER ROMERO MONTERO PROMOTOR: SOLURBAN VIVIENDA S.L.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL PEDRO SANCHEZ – 2 CANTILLANA

0. INTRODUCCIÓN

0.1.- INICIATIVA

El Plan Parcial del Sector PEDRO SANCHEZ 2 **(EN ADELANTE PS-2)**, se redacta por iniciativa privada de la empresa **SOLURBAN VIVIENDA S.L., con CIF.-91.159.251, y domicilio en Avda. de Jerez, 1-2° k 41014 SEVILLA.**

0.2.- REDACCION DEL PLAN PARCIAL

Este texto refundido s e redacta bajo la tutela, consulta y acuerdos con los órganos de gobierno de la administración urbanística actuante, que en el presente caso es el AYUNTAMIENTO DE CANTILLANA (Sevilla), asesoramiento del equipo técnico de la empresa Solurban Vivienda, y equipo redactor del proyecto. Se redacta como respuesta al informe emitido por la delegación provincial de la Conserjería de Obras Públicas y Trasportes de Sevilla con fecha 17-Julio-2003.

EQUIPO REDACTOR

Técnico redactor del Plan:

JAVIER ROMERO MONTERO - Arquitecto colegiado en el COAS N.°4474.

Colaboración en la información urbanística del medio físico, documentación gráfica y trabajos de apoyo:

TAE INGENIEROS

C.V. ASOCIADOS S.C.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PLAN PARCIAL PEDRO SANCHEZ – 2 CANTILLANA

DOCUMENTO I : MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL
1.1. Coherencia con las previsiones del planeamiento general.
1.2. Conveniencia y oportunidad de la iniciativa particula.
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
2.1. Situación.
2.2. Medio físico.
2.2.1. Geología
2.2.2. Edafología
2.2.3. Hidrología
2.2.4. Geotécnia
2.2.5. Climatología
2.3. Medio Biótico
2.3.1. Vegetación potencial.
2.3.2. Fauna
2.4. Red viaria existente
2.5. Edificaciones
2.6. Infraestructuras existentes en el entorno próximo.
2.6.1. Abastecimiento de agua.
2.6.2. Alcantarillado.
2.6.3. Distribución energía eléctrica y alumbrado público.
2.6.4. Telefonía.
2.7. Estructura de la propiedad.
2.8. Determinaciones del planeamiento general vigente.
2.9. Afecciones de la legislación sectorial de Carreteras.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

2.10. Afecciones de la legislación sectorial de aguas.
2.11. Conclusiones sobre la información urbanística.
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.
3.1. Objetivos.
3.1.1. Objetivos generales.
3.1.2. Objetivos específicos.
3.2. Criterios.
4. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

4.1. Referencia a otras alternativas de ordenación planteadas con anterioridad a la redacción del Plan Parcial.
4.2. Alternativas planteadas por el equipo redactor durante la fase de redacción del Plan Parcial.
5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES
5.1. Delimitación del ámbito de ordenación.
5.2. Aspectos generales de la ordenación. Estructura urbana.
5.3. Capacidad del Plan.
5.4. Zonificación. Asignación de usos pormenorizados y ponderación de los mismos.
5.4.1. Zonificación
5.4.2. Ponderación relativa de usos pormenorizados.
Aprovechamiento susceptible de apropiación.
5.5. Reservas de equipamiento y espacios libres.
5.5.1. Equipamiento docente.
5.5.2. Servicios de interés público y social.
5.5.3. Sistema de espacios libres.
5.6. Trazado y características de la red de telecomunicaciones.
5.6.1. Red viaria.
5.6.2. Aparcamientos.
5.7. Condiciones de urbanización para los jardines en espacios libres y equipamientos públicos y recomendaciones para los jardines privados.
5.8. Características y trazado de las redes de infraestructuras.
5.8.1. Abastecimiento de agua e hidrantes de riego e incendios.
5.8.2. Alcantarillado.
5.8.3. Distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.8.4. Canalización telefónica. Telecomunicaciones.

5.9. Gestión y ejecución.

5.9.1. Delimitación de Unidades de ejecución. Sistemas de actuación.

5.9.2. Urbanización e infraestructuras compartidas entre las Unidades de Ejecución.

5.10. Justificación de las determinaciones relacionadas con las afecciones de la legislación de Carreteras.

5.11. Incidencia del desarrollo del Plan en la población y propietarios afectados.

5.12 Determinaciones requeridas por tratarse de una urbanización de iniciativa particular (Resumen RP46)

ANEXOS DE LA MEMORIA:

1 Información facilitada por las compañías suministradoras de los diferentes servicios.

2 Identificación del propietario afectado.

3 Características generales de la ordenación.

4 Ficha justificativa del cumplimiento de las normas técnicas de accesibilidad y eliminación de barreras.

de la documentación gráfica del Plan.

5 ANEXO: Datos de referencia para urbanizaciones de iniciativa particular.(RPU64)

a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

b) Propietarios afectados

c) Determinacioones expresadas en el Artº 46 del RP

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.1.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Se fundamenta en las siguientes consideraciones:

Entre los objetivos y criterios que se han apuntado en la modificación de las NNSSM, se encuentran principalmente:

La tutela y disposición favorable por parte de los órganos rectores del Ayuntamiento de Cantillana, para favorecer el crecimiento urbanístico ordenado del municipio.

La intervención de la administración actuante, en el marco de sus competencias, para que la incorporación de nuevas iniciativas urbanísticas se realice de forma coherente y acompasada con las disponibilidades de medios existentes en los actuales servicios públicos, sin necesidad de realizar costosas inversiones públicas para su ampliación.

La oportunidad de cubrir las necesidades de suelo urbanizado destinado a usos públicos, procedente de cesiones, para poder atender la creciente demanda de servicios de interés social que se requieren en la actualidad.

La conformidad y coincidencia con los intereses de entre las iniciativas pública y privada, que han permitido situar las reservas de suelo destinado a cesiones, en una zona contigua a la actual de suelo urbano, en la que se están desarrollando las principales inversiones en equipamiento comunitario, por parte del la Administración.

Los criterios de la iniciativa, no modifican la estructura general del territorio ni la de clasificación de suelo, fuera del ámbito del sector, situando el nuevo sector en un área de crecimiento natural, en la que se enlaza con la actual trama urbana, se mantienen los usos, tipología y densidad de viviendas, lo cual implica una completa correlación e integración con en el medio urbano existente.

Todas las anteriores consideraciones, han quedado debidamente justificadas en la modificación puntual de NNSSM, promovidas al efecto.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

2.2.1. Geología

El término de CANTILLANA forma parte de la sierra norte de Sevilla, en su límite natural con la depresión del Guadalquivir, entre las cotas, 43 y 80 (Cerro Alto y Cerro Tambor).

Está constituido por rocas ígneas y metamórficas de distinta composición, destacando granitos y gneis.

Localmente, aparecen sedimentos transgresivos y de relleno de cuenca, como es el pliocuaternario.

Los materiales son de mal comportamiento hidrogeológico, catalogados como acuífugospor lo que limitan la posibilidad de regadío y plantación.

2.2.2. Edafología

De acuerdo con la clasificación de la Soil Taxonomy, los suelos del Sector son del tipo "*Entisoles, inceptisoles, mollisoles sobre arenias y margas terciarias*" y presentan las siguientes características:

Son de poco a moderadamente evoluciones, calcáreos o fuertemente saturados en calcio, de pH neutro, desarrollados sobre margocalizas, areniscas o calcarenitas, dolomías y/o calizas consolidadas.

Presentan perfiles de tipo AC o A-AC-C y en las partes bajas y menos erosionadas ABC (mollisoles) e incluso perfiles AB-Bk-Ck que indican cierto grado de lavado del carbonato cálcico de solum y acumulación en los horizontes inferiores.

Presentan bajo contenido en nitrógeno y en materia orgánica (menos del 2%), muestran textura arcillosa o arcillo limosa y capacidad de cambio relativamente alta en todos los horizontes.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

intergranular, sobre todo en las zonas de menor pendiente. La capacidad de carga y la previsión de asientos es de magnitud media debido a la pobre cementación superficial.

En base a todas estas características las condiciones constructivas del terreno son consideradas como medias y aceptables, no detectándose diferencias de capacidad para la cimentación en el ámbito del Sector que pudieran incidir en una diferente valoración de los suelos aportados.

2.2.5. Climatología

A) TEMPERATURAS

Al no disponer de datos de temperaturas y precipitaciones de CANTILLANA, a continuación se presentan los correspondientes a estaciones próximas, que dada la cercanía se pueden considerar muy semejantes.

Los datos termimétricos corresponden a temperaturas medias mensuales de medias, es decir, obtenida al promediar la temperatura máxima media con la temperatura mínima media.

De la tabla 1 se desprende que los meses de diciembre y enero son los más fríos con temperaturas medidas de 7,5 y 7,7°C respectivamente y los meses de julio y agosto son los más cálidos con temperaturas medias de 24,8 y 24,6°C respectivamente y que la oscilación térmica media anual entre la estación más fría y la más cálida es de 15,7°C.

En la tabla 2 aparecen las temperaturas estacionales. El cálculo de éstas se ha realizado obtenido la media aritmética de las temperaturas correspondientes a los meses de la estación.

De igual forma la temperatura media anual se ha calculado como la media aritmética de las temperaturas correspondientes a los doce meses.

B) PLUVIOMETRÍA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- En los meses de octubre a mayo, la precipitación supera la ETP, existiendo por lo tanto un exceso de agua, que inicialmente se
- acumula en el suelo (octubre) para después formar la escorrentía superficial (noviembre a mayo).

- En junio, aunque la precipitación es menor que la ETP, no hay déficit de agua en el suelo pues la vegetación utiliza la que permanece acumulada como reserva.

- En los meses de julio a septiembre se agota la reserva de agua del suelo y se produce un marcado déficit hídrico.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

TABLA 1. TEMPERATURA MEDIA MENSUAL DE MEDIAS (ºC)												
ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBR	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	**MEDIA**
7,7	8,5	11,3	13,6	17,8	21,3	24,8	24,6	21,2	16,4	11	7,5	15,5

TABLA 2. TEMPERATURA MEDIA ESTACIONAL DE MEDIAS (ºC)				
INVIERNO	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO	**ANUAL**
7,9	14,2	23,6	16,2	15,5

TABLA 3. PLUVIOMETRÍA MEDIA MENSUAL DE MEDIAS (mm)												
ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBR	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	**MEDIA**
94	97	100	97	93	85	26	40	73	94	100	97	668,3

VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
10 SET 2003
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
8359/02T02

TABLA 4. PLUVIOMETRÍA MEDIA ESTACIONAL DE MEDIAS (mm)				
INVIERNO	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO	**ANUAL**
261	193	30	183	668,3

TABLA 5. BALANCE HÍDRICO													
CONCEP.	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEM.	OCTUBRE	NOVIEM.	DICIEM.	**ANUAL**
P	94	97	100	97	93	85	26	40	73	94	100	97	668
ETP	15	18	35	50	86	116	151	139	96	60	27	14	814
ETR	15	18	35	50	86	116	95	40	83	60	27	14	634
RESERVA	100	100	100	100	100	68	0	0	O	34	100	100	802
VARIAC. RESERVA	0	0	0	0	0	-31	-68	0	O	34	65	0	0
EXCESO AGUA	78	79	64	46	7	0	0	0	O	0	6	86	365
DEFICIT	0	0	0	0	0	0	56	99	23	0	0	0	179

VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
19/02/02

2.3. MEDIO BIÓTICO

2.3.1. Vegetación Potencial

Sobre el ámbito del Sector PS-2 no existe actualmente ninguna vegetación. Tampoco existe destino agrícola, posiblemente por su proximidad al núcleo urbano. No obstante es de especial interés para el planeamiento, el análisis de la vegetación potencial, acorde con el clima y tipo de suelo, que nos permita en el apartado de justificación de la ordenación referente a criterios de urbanización de los jardines (epígrafe 5.7 de esta Memoria), fundamentar las recomendaciones de forestación de los espacios libres y viario, en coherencia con las tendencias y técnicas más recientes de diseño de espacios públicos basados en la optimización de costes de conservación y mantenimiento para la Administración municipal una vez recepcionados.

Para el establecimiento de los criterios de **vegetación potencial**, es necesaria una mínima profundización en el conocimiento de la vegetación que de forma natural se pueda haber producido tradicionalmente en este espacio.

La intensa y prolongada acción antrópica en el término municipal de Cantillana, ha provocado que en la actualidad no pueda considerarse que exista un área natural no alterada, tanto en el Sector como en su entorno próximo.
La determinación de la vegetación potencial en ausencia de intervención humana, requiere situar ésta en su contexto biogeográfico y bioclimático. Para ello se ha utilizado la síntesis corológica de Rivas Martínes (*Memoria del Mapa de Series de Vegetación de España*, ICONA 1989).

La vegetación correspondiente a la zona de estudio está inscrita en el Reino Holártico, Región Macaronésica-Mediterránea, Subregión Mediterránea Occidental, Superprovincia Mediterráneo-Iberoatlántico. El área al complete pertenece a la Provincia Bética, subsector Hispalense.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Cada una de las regiones biogeográficas posee una peculiar zonación altitudinal de los ecosistemas vegetales, fundamentalmente debida al progresivo descenso de la temperatura media anual con la altitud. El piso bioclimático al cual pertenece este municipio es el Mesomediterráneo. En la determinación de la vegetación potencial es necesario además designar el ombroclima, es decir, la pluviometría. En la zona de estudio la precipitación media anual corresponde a un ombroclima subhúmedo.

Las series de vegetación que corresponden a esta zona se definen como serie Mediterránea Bética Marianense y Aracenopacense seco-subhúmedo basófila de la encina (*Quercus rotundifolia* o encina) *Paeonio coriaceae-Querceto rotundifoliae sigmetum.*

A continuación se indican las ETAPAS DE REGRESIÓN Y BIOINDICADORES.

I. Bosque	*Quercus rotundifolia*
	Paeonia coriacea
	Paeonia broteroi
	Festuce triflora
II. Matorral denso	*Quercus coccifera*
	Rhamnus oleoide
	Retama sphaerocarpa
	Genista speciosa
	Crataegus monogyna
III. Matorral degradado	*Rosmarinus officinalis*
	Echinospartum boissieri
	Phlomis purpurea
	Thymus baeticus
	Digitalis obscura
IV. Pastizales	*Brachypodium phoenicoides.*
	Stipa bromoides
	Astericus aquaticus

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Esta serie presenta en su etapa madura o clímax un bosque de talla elevada en el que *Quercus rotundifolia* sería el dominante. En ocasiones y asociado a la mayor profundidad del suelo, donde la encina es dominante, aparecerían otros árboles como quejigos *Quercus faginea* y alcornoques *Quercus suber*. El estrato arbustivo estaría dominado por especies perennifolias como enebros *Juniperus oxycedrus*y torviscos *Daphne gnidium*. Existe un estrato de tipo herbáceo donde se encuentra una serie de geófitas característicos como *Paeonia coriacea, Paeonia broteroi* y *Endymion hispanicus*. Como primera etapa de sustitución y cuando el suelo pierde espesor, aparece un matorral alto y denso de arbustos dominado por *Quercus coccifera, Retama sphaerocarpa, Rhamnus alaternus, Crataegus monogyna*, etc. En estas áreas el acebuche *Olea europaea subsp. sylvestris* y el lentisco *Pistacea lentiscus*, están inmersos en el carrascala *Quercus coccifera*, permitiendo distinguir la faciación termófila de esta serie. Los sustratos básicos sobre los que se asientan y soportan una transformación y aprovechamiento silvopastoril, aunque la mayor transformación se ha realizado hacia el cultivo del olivar. El matorral bajo (romerales y tomillares) está formado fundamentalmente por *Rosmarinus officinalis, Echinospartum boissier, Phlomis purpurea, Thymus baeticus*, etc.

Las especies anteriormente señaladas son las que reúnen las condiciones más ajustadas para ser las que tradicionalmente han existido en el área, antes de su transformación generalizada para el uso agrícola, por ser las especies naturales cuyas valencias ecológicas mejor se adaptan a las condiciones de clima y suelo de este espacio, y por lo tanto las más recomendables para servir de referencia para su posible uso en jardinería, junto con especies climáticas y paraclimáticas de comportamiento similar, que optimizarán los costes de mantenimiento y conservación por la innecesariedad de la aplicación de mejoras edáficas y aportes hídricos.

En base a lo expuesto, en el apartado 5.7 se seleccionan aquellas especies y variedades que se recomiendan por estimarse las más adecuadas para la forestación y ajardinamiento.

2.3.2. Fauna

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Dada la situación del Sector próximo al núcleo urbano, y la transformación significativa de las condiciones naturales de este entorno, no se han detectado ninguna especie de fauna que presente alguna afección o condicionante sobre la utilización urbanística de los terrenos.

2.4. RED VIARIA EXISTENTE

Como viario de borde, destacar por su función condicionante, la Carretera C-431, en el límite Sur, aunque sin ninguna conexión directa de nuevo trazado, proyectada por el Plan Parcial de el Sector.

En el lado Norte, existe una vía pecuaria denominara Colada de la Carretera de Lora, que arranca del pueblo y conecta con la C-431 con un recorrido de aprox. 1 Km.. No obstante, la urbanización del Sector hace innecesario funcionalmente la conexión con el ámbito del mismo, y en todo caso quedan garantizados recorridos alternativos, que no interfieren ésta vía.

Finalmente, la linde Oeste conecta con la calle de cierre de los sistemas generales del núcleo actual, enlazando a través de ella con tres calles de la trama viaria del casco urbano.

2.5. EDIFICACIONES

El suelo urbano contiguo, de reciente urbanización, está compuesto por edificaciones en altura, en las proximidades a la C-431, y solares urbanizados en la zona denominada Pedro Sánchez-1, destinada a viviendas unifamiliares.
Al oeste del sector, se encuentran las instalaciones deportivas municipales, piscina pública y campo de deportes.

En la zona Norte, al otro lado del Camino Colada de Lora, se están realizando trabajos de construcciones de equipamiento e industriales de almacenamiento y distribución.

2.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Se trata en este apartado de inventariar las infraestructuras generales existentes en el entorno próximo, a efectos de que el presente Plan, pueda establecer los esquemas de servicios inherentes a escala de trabajo de planeamiento, en condiciones suficientes para que quede garantiza su viabilidad en la fase de Proyecto de Urbanización, en especial en cuanto a capacidad de estas infraestructuras generales para la acometida de las redes locales del Sector y, en su caso, establecer los mecanismos de gestión adecuados para ejecutar y financiar las extensiones o mejoras necesarias.

Para el caso que nos ocupa, partimos de un planeamiento general de muy reciente aprobación, NNSSM del año 96, y en el que es muy previsible, que los esquemas de infraestructuras generales municipales proyectados, estén diseñados para dar cobertura a los desarrollos previstos, y de acuerdo con los más recientes requerimientos técnicos de las normativas sectoriales aplicables.

Se ha solicitado información a las Compañías suministradoras de los diferentes servicios , incluyéndose como Anexo 1 de esta Memoria las respuestas obtenidas.

En el Plano de Información I.5 se sitúan las infraestructuras generales a las que, de acuerdo con las consultas previas realizadas, sería viable la conexión de los servicios urbanísticos locales del Sector.

Asimismo, en dicho Plano I.5., se ubican las infraestructuras previstas para la construcción y puesta en servicio de un nuevo depósito de agua potable, para suministro a las zonas de cotas más elevadas del Municipio, entre las que se encuentra en Sector PS-2.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

2.6.1. Abastecimiento de agua

Según la información obtenida de los Servicios Municipales, y de la Mancomunidda de aguas del Huesna, existen instalaciones generales a las que es viable acometer las redes de abastecimiento del Sector PS-2:

De acuerdo con sus directrices, se ha trazado la red de abastecimiento que se define en el plano de infraestructura nº 5:

- Acometida a red general en la esquina sur de las instalaciones deportivas, con tubo de fundición dúctil de diam.200 mmm.
- Red asociada a la calle junto a la piscina municipal, en el borde del Sector, de sección Ø 200 mm en fundición dúctil.
- Red interior de distribución en anillo, en tubo de polietileno de 110 mm. Y 90 mm.
- Todo ello, a la espera de la construcción del nuevo depósito, cuyo proyecto se encuentra aprobado en esta fecha, que completará las necesidades de caudal y presión, de la totalidad del sector.

Se acompaña informe de la compañía concesionaria de la explotación.

2.6.2. Alcantarillado

Según la información obtenida de los Servicios Municipales, y de la Mancomunidda de aguas del Huesna, existen tres colectores generales a las que es viable acometer las redes de saneamiento del Sector PS-2:

- Redes en calles paralelas a la carretera SE-431 de sección Ø 400 mm.

- Red en el camino Colada de Lora, de Ø 400, como posible desague de la zona NO del sector, parte de la cual vierte a este punto.

Se acompaña informe de la compañía concesionaria de la explotación.

Según informa la empresa concesionaria, dispone de las infraestructuras generales en el municipio suficientes para acometer el suministro de la dotación necesaria para la capacidad del Sector PS-2.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

2.6.3. Distribución de Energía Eléctrica

En el Plano de Información I.5c., se sitúan los centros de transformación próximos, en los que de acuerdo con la información facilitada por la Compañía Sevillana de Electricidad, es viable la conexión de los centros de transformación propios del Sector PS-2, haciendo las instalaciones de extensión necesarias.

2.6.3. Telefonía

En el Plano de Información I.5d., se sitúa la instalación general más próxima a la que, desde la Compañía Telefónica, se estima viable acometer, disponiéndose en todo el borde en contacto con el núcleo urbano, de las instalaciones a las que también se podría conectar.
No obstante, se contempla la posibilidad de disponer registros para cableado de servicios de telecomunicaciones, procedentes de otras compañías.

Se acompaña informe de la conpañía suministradora.

2.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El sector es de un solo propietario, siendo éste Solurban Vivienda S.L.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

2.8. DETERMINACIONES BÁSICAS PARA EL SECTOR PS-2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

Sobre el planeamiento general vigente en el municipio, Normas Subsidiarias Municipales, se ha redactado una modificación, a los efectos de incluir el sector Pedro Sánchez-2, como suelo URBANIZABLE.
Las determinaciones básicas establecidas por dichas NNSS, para el desarrollo del Sector Residencial nº 2, y su modificación, son las siguientes,:

A) CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

De acuerdo con el Plano de Ordenación nº 5 de la Modificación de NNSS "*Clasificación de suelo*", el ámbito del Sector está clasificado como "*suelo urbanizable*".

B) CALIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con los Planos de Ordenación nº 3 y nº 6 de la modificación NNSS "*Calificación del suelo*" el ámbito del Sector está calificado como "*residencial*", dentro del grupo de zonas en suelo urbanizable. De acuerdo con el artículo 166 de las NNUU y Capitulo 3.4 de la Modificación de NNSSM, este uso debe de entenderse como "*global*" a pormenorizar por el Plan Parcial.
De acuerdo con los requerimientos documentales de la legislación urbanística, se incluye como Plano de Información I.2. del Plan Parcial, copia de este plano de las NNSSM modificadas, por estimar que es el más representativo para situar el Sector PS-2, en relación con la ordenación del planeamiento general del municipio.

C) CONDICIONES BÁSICAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PS-2.

Las determinaciones básicas de partida para el desarrollo del Sector PS-2, se asimilan a las establecidas por las Normas Subsidiarias Municipales, para

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Planes Parciales de uso residencial, incluyendo las determinaciones complementarias que figuran en el punto 3.4- de la modificación, y que se recogen detalladamente en las ordenanzas reguladoras:

DENSIDAD max.	45 VIV./Ha.
ZONA	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA EDIFICAC.	Unifamiliar, adosada, aislada, pareada y colectiva.
ALTURA MAXIMA UNIFAMIL.	2 PLANTAS
ALTURA MAXIMA COLECTIV.	BAJA + 2 PLANTAS
USO CARACTERÍSTICO	Residencial.
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0.75
APROVECHAMIENTO TIPO	0.695
CESIONES	VER ORDENANZAS

Condiciones básicas <u>resultantes</u> para el desarrollo del sector Pedro Sanchez-2:

- *Iniciativa de redacción del Plan Parcial: Particular.*
- *Sistema de actuación: Propietario único.*
- *Edificabilidad :*

EDIFICABILIDAD

Adosadas	1,4 m^2 CONSTR. / m^2 NETO
Colectivas	1,5 m^2 CONSTR. / m^2 NETO
Comercial	1,5 m^2 CONSTR. / m^2 NETO
Equip. Social	1,4 m^2 CONSTR. / m^2 NETO

- *Nº Máximo de viviendas: 278*
- *Superficie total del Sector: 67.200 m^2.*
- *Sistemas generales Espacios libres: 278 vivx3.5h/vivx5m2/h = 4.865 m^2*
- *-Sistemas locales:*
  - *Espacios libres: 10% s/ (67.200 – 4.865) = 6.233 m^2*
  - *Centros docentes: 5.000 m^2 EGB.*
    1.000 m^2 Guardería.

- *S.I.P.S.: Según asignación RPArtlº 10*

Parque deportivo: 278x6 = 1668 m^2

Equipamiento comercial: 278x1= 278 m^2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Equipamiento social: 2787 x3= 834 m²

- *Superficie residencial neta: 28.773 m² solar*
- *Sup. Max construible residencial: 41. 538 m²*

En relación con estas determinaciones entendemos que debe de interpretarse:

- Las superficies residencial neta, de viales y aparcamientos, consideramos que deben de entenderse orientativas, y deducibles como resto aprovechable del resultado de realizar las reservas mínimas de equipamiento y espacios libres y trazar el viario partiendo de las secciones mínimas establecidas.

- Efectivamente, de la medición sobre la cartografía utilizadas en las NNSS (Modificación puntual), **resulta una superficie de Sector real de 67.200m², frente a los 68.253 indicados inicialmente**, por lo que los cálculos se realizan descontando los metros de diferencia (1.053).

De esta consideración se deduce:

- Rectificar las dotaciones cuyo estándar dependa de la superficie del Sector (sistema de espacios libres).

- Ajustar el número máximo de viviendas y ajustar a dicha cifra (o a la cifra máxima inferior a ella que pueda resultar de la ordenación del Plan Parcial), las reservas de equipamientos cuyo estándar depende del nº de viviendas.

En el contenido de las Normas Urbanísticas, hay otras muchas determinaciones aplicables para el Sector, que dado que no entendemos que supongan "condicionantes básicos", para el diseño de la ordenación del Plan Parcial, sería reiterativo e innecesario hacer una referencia detallada a las mismas. Simplemente nos remitimos a dicha normativa, que el Plan Parcial por supuesto asume, y en los apartados justificativos de esta Memoria, se realizarán las referencias o acreditaciones del cumplimiento oportunas.

Entre estas determinaciones a las que nos remitimos habría que destacar las siguientes:

- Régimen del suelo urbanizable (artículo 161 y sig.).

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- Normas generales para realización de cesiones (Artl° 165).
- Normas generales sistemas de espacios libres (Cap 4.2.2.2)
- Normas generales equipamiento comunitario (Cap 4.2.2.3.)
- Normas generales de urbanización Capítulo 3.6 de la Modificación puntual)

En la modificación de NNSS, se detallan unos esquemas de secciones del viario rodado que se han tomado como referencia para el esquema de trazado de perfiles transversales.

2.9. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS

En el esquema viario propuesto por el Plan, se han considerado de mayor interés el enlace con la trama urbana actual del casco urbano, que proporciona tres enlaces directos e independientes, paralelos a la C-431 y al camino Colada de lora, por los que acceder al sector desde el núcreo urbano.

No se ha planteado un enlace ex novo con la C-431, tal y como proponía la modificación puntual de las NNSSM, evitando cualquier interferencia o nueva afección con esta vía.

Por otra parte, al situar los sistemas de espacios libres a modo de barrera adosada al lateral de la mencionada carretera, queda alejada cualquier tipo de afección, por lo que no se ha considerado necesario hacer trámite alguno ante la administración titular de esta carretera.

2.10. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE AGUAS

El estudio de impacto ambiental aprobado para la modificación puintual de las NNSSM, ha investigado la repercusión que pudiera producir la nueva urbanización y edificación en el sector Pedro Sánchez-2, concluyendo en su capítulo 6.2, que son mínimos los impactos por este concepto.

No obstante, en capítulo 9.2 del documento hace referencia a los impactos ambientales detectados y las medidas correctoras propuestas, las cuales se han recogido en las siguientes consideraciones:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Se recomienda en la ordenación del Plan Parcial, y en particular en sus Ordenanzas, se realice especial énfasis en las condiciones de urbanización del Sector, en el cumplimiento de los parámetros y
estándares legales de estanqueidad de los colectores de alcantarillado, así como en la utilización de criterios de forestación y ajardinamiento de los espacios libres públicos y privado, que minimicen las transformaciones edáficas del suelo y el uso de plaguicidas o herbicidas que pudieran ser focos potenciales de riesgo de impacto para los suelos de uso agrícola colindantes. Con ello se está dando también adecuado cumplimiento a las previsiones de las Normas 14.1.b y 14.3 de Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, aprobado definitivamente con fecha 7/7/86.

2.11. CONCLUSIONES SOBRE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Como conclusión de los aspectos abordados en la información urbanística, se destacan a continuación aquellos que se estima pueden tener mayor influencia en la formulación de los objetivos y criterios de ordenación:

a) EN CUANTO AL MEDIO FÍSICO:
Aparte del análisis del medio, que orientará las propuestas a nivel de planeamiento en cuanto a urbanización y espacios libres, no se ha detectado ningún aspecto que dificulte o condicione la ordenación.

El Plan Parcial adopta las medidas que por el destino urbanístico de los terrenos, garantizan en todo caso la plena sostenibilidad y compatibilidad de las soluciones adoptadas, con respecto a este medio.

b) EN CUANTO A LA ESTRUCTURA DE PROPIEDAD Y ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN
No existe conflicto en cuanto a la viabilidad urbanística del sector, derivada de la estructura de la propiedad, por tratarse de un único propietario, cuyos antecedentes para la ordenación y ejecución del sector, vienen determinados por la modificación realizada en las NNSSM, a los efectos de desarrollar este Plan.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

c) EN CUANTO A LAS DETERMINACIONES DE LAS NNSS VIGENTES

Las determinaciones de las MMSSM vigentes se han respetado en todo aquello que hace referencia a suelo urbanizable, así como a sistemas generales. Con la misma intención, se han recogido estas determinaciones en la memoria y planos de la modificación puntual aprobada, y en el presente Plan.

d) EN CUANTO A AFECCIONES SECTORIALES DE CARRETERAS

Según se justifica en el apartado 2..8 de esta memoria, no se altera la actual afección a la carretera C-431, ni se genera un cambio significativo en la densidad de tráfico, a través de los accesos existentes, al quedar repartido entre las cinco vías existentes.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A la vista de las conclusiones de la información urbanística, de las determinaciones del planeamiento general, incluida la modificación puntual, de las propuestas desde la iniciativa privada, se plantean los siguientes objetivos y criterios para la ordenación del Sector PS-2 objeto del presente Plan.

3.1. OBJETIVOS

3.1.1. Objetivos generales

a) Desarrollar las determinaciones de las NNSSM y su modificación puntual, para suelo urbanizable, tal y como ha sido calificado el sector PS-2.

b) La ordenación del Plan debe de tener un objetivo claro de viabilidad económica de la urbanización, y de utilización de parámetros (porcentaje de suelo lucrativo residencial, tipología de parcela y de vivienda, modalidad de promoción y tamaño, etc.) acordes y ajustados al mercado inmobiliario del municipio. A tal efecto se ha fomentado la participación de la propiedad con la administración actuante, mediante sugerencias y alternativas que dentro de la legalidad urbanística, permitan mejorar la ordenación del Plan, que se estima fundamental desde el equipo redactor.

c) La ordenación del Sector, no solamente debe de incorporar criterios de globalidad interna presumible en un ámbito objeto del planeamiento específico, sino que debe de ser capaz de integrarse coherentemente en la estructura general municipal, y de vertebrar urbanísticamente e influir positivamente en el entorno urbano más amplio e inmediato, mediante la adecuada sutura con cada uno de sus bordes, que requieren un tratamiento personalizado, diferenciado específicamente, como así se recoge en las ordenanzas, los condicionantes a que obliga cada lindero:

N.-Separación con la vía pecuaria

E.-Límite con suelo no urbanizable

S.-Carretera C-431

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

O.- Enlace con el sistema viario del municipio.

d) Coordinar las determinaciones de ordenación a establecer con las diferentes Administraciones y Entidades que, en virtud de las diferentes legislaciones sectoriales, tienen competencias concurrentes con las del Ayuntamiento en la ordenación del Sector, para conseguir la máxima compatibilización de todos los intereses públicos afectados. A tal efecto el respeto estricto de las determinaciones ya establecidas y acotadas en las propias NNSS, y las profundidades en las cuestiones sobre las que expresamente se remite su solución al planeamiento de desarrollo, es una premisa imprescindible cuando desde la Administración municipal se acepta la iniciativa particular del mismo.

e) Conseguir el adecuado equilibrio en el desarrollo urbanístico del Sector, imprescindible para la mejora de la oferta de suelo apto para edificar en el municipio y su incidencia en el precio final de la vivienda, y su compatibilidad con la protección de los recursos naturales especialmente sensibles, con el objetivo de conseguir un *desarrollo sostenible*, en todas sus implicaciones e interpretaciones más amplias del término: Integración y compatibilidad con el medio natural, socio-económico y cultural (protección y uso renovable de los recursos, criterios de jardinería de escaso mantenimiento y ahorro de agua, mejora de las condiciones de acceso a la vivienda, dotación de equipamientos), que en definitiva contribuyan a la mejora de las condiciones de vida en el medio rural, desde una nueva perspectiva plenamente integrada en objetivos de sostenibilidad a todos los niveles.

3.1.2. Objetivos específicos

A) INSERCIÓN DEL SECTOR EN LA ESTRUCTURA GENERAL

En el apartado 2.4. se describía la red viaria existente con especial incidencia en el Sector PS-2:

- Carretera C-431 por el borde sur del sector, con un acceso existente.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- Camino Colada de Lora por el borde Norte del Sector, con un acceso existente.
- Conexión con la trama del casco urbano, a través de tres vías existentes.

Por lo tanto, en la ordenación de un Sector de la entidad del que nos ocupa, los objetivos de conexión con las vías señaladas y la mejora de la permeabilidad de la estructura del entorno, entendemos que ha quedado resuelta, en términos de estrategia urbanística.

B) RELACIONES FORMALES CON EL ENTORNO URBANO INMEDIATO. TRATAMIENTO DE BORDES.

Dada la entidad del Sector, se plantean situaciones de partida diversas en sus diferentes bordes con el entorno inmediato:

NORTE: Camino Colada de Lora (vía pecuaria desafectada actualmente)

Conecta con el sector en su extremo NO., con una cota de rasante claramente diferenciada en toda su longitud, oscilando entre 0,50 m. 1,50 m. de elevación del sector.

Las calles, que inciden transversalmente, se proyectarán con accesoa dicha vía para evitar los fondos de saco.

Los cerramientos de parcela serán de obra de fábrica hasta una altura máxima de 1,40 m., siendo el resto de seto verde.

ESTE: Vial de cierre y acerado con seto verde, para separación con el terreno rústico.

SUR: Respetar los accesos existentes con la C-431, y separar su área de influencia con respecto a las parcelas edificables, mediante una vía de servicio y una zona longitudinal adosada de suelo destinado a espacios públicos. Mantener inalterados los actuales accesos.

OESTE: Conexión con todas las vías existentes de la trama urbana actual, prolongando las intersecciones actuales en el interior del sector para dar continuidad a la trama urbana existente.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

C) EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES.

Dada la entidad y significado del Sector PS-2 para el desarrollo de Cantillana, la cuantía de las reservas de equipamiento y espacios libres también son susceptibles de adquirir un especial significado urbano, que trascienda al mero ámbito funcional como sistema local del Sector. Por lo tanto, debe de ser un objetivo de la ordenación del Plan Parcial, una especial reflexión y consideración la ubicación, y el posible fraccionamiento o no de las mismas a lo largo del Sector, ya que dichas decisiones van a incidir claramente en el nivel de vertebración de la estructura urbana del Sector y del entorno urbano inmediato.

3.2. CRITERIOS

Para la consecución de los objetivos de ordenación anteriormente expuestos, se estima conveniente la aplicación de los siguientes criterios urbanísticos:
A) DESARROLLO DE LAS NNSS VIGENTES.

Para garantizar el cumplimiento de los objetivos de las NNSS vigentes, en cuanto a la agilización de la creación de suelo urbanizado, los criterios municipales de actuación en el Sector PS-2 es el siguiente:

- El único matiz que pretende introducir la iniciativa en la redacción del planeamiento, es que la ordenación, aparte de tener en cuenta los criterios del propietario, tenga en cuenta criterios globales de funcionalidad, estructura e inserción en la trama urbana, que respeten los intereses de la administración, mediante la agrupación de los terrenos de usos públicos y cesiones, en parcelas colindantes con el núcleo urbano actual y con otras instalaciones municipales.

B) CRITERIOS DE INTEGRACIÓN DEL SECTOR EN LA ESTRUCTURA URBANA.
En la información urbanística y en el análisis del entorno urbano inmediato del Sector, se desprende que la única permeabilidad posible es la que permite el

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

enlace este – oeste, a través de la trama urbana actual, a la que se da continuidad y jerarquía similar.
En cuanto a los intereses particulares, han considerado el matiz comercial unido a los de funcionalidad, estructura e inserción en la trama urbana actual.

C) CRITERIOS DE RELACIÓN DEL SECTOR EN CADA UNO DE SUS BORDES.

En el apartado 3.1.2.B, se han planteado una serie de objetivos en cuanto a la relación del sector con los bordes más inmediatos. Los criterios con los que se pretenden alcanzar los objetivos fijados, son los siguientes en cada uno de los bordes:

- Norte: Armonizar el entramado de viario con la nueva situación de la antigua vía pecuaria.

-Este: Enlazar, mediante tipología de viviendas de planta baja + 1, vía de servicio y lindero ajardinado, la transición al suelo rústico.

-Sur: No alterar la relación actual con la C-431. Se ha agrupado a lo largo del lindero, la zona de sistemas de espacios libres.

- Oeste: Se aprovecha la citada permeabilidad, para dar continuidad a la infraestructura viaria, y a la tipología y usos de edificación.

D) CRITERIOS DE UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES.

Ya nos hemos referido a este aspecto al fijar los criterios de ubicación preferente apoyados en el posible eje vertebrador del Sector en el sentido E-O, así como la conveniencia de también utilizar estas reservas como medio de separación de la afección con la C-431.
También quedan relacionadas las parcelas de equipamiento, con las actuales instalaciones municipales, a la que da continuidad.

E) CRITERIOS PARA UN DESARROLLO URBANÍSTICO "SOSTENIBLE"

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

a) Aproximación al concepto "*desarrollo sostenible*".

La coherencia con los objetivos de desarrollo "sostenible" que nos hemos fijado, implica una especial identificación con la búsqueda de criterios de ordenación basados en principios de "sostenibilidad" , llevando a la práctica soluciones concretas a problemas locales específicos, aportando nuevos criterios de actuación y soluciones alternativas al *Urbanismo* habitual.

b) Formulación de criterios específicos de "sostenibilidad" para la ordenación del Sector PS-2.

Se proponen los siguientes:

- En cuanto a la integración de la ordenación en el medio urbano y socioeconómico:

  - Los criterios de integración del Sector con cada uno de sus bordes, en especial con los norte y sur, descritos en el anterior apartado 3.2.C, ya están planteados desde la premisa de la sostenibilidad.

  - El modelo de promoción, tipología de manzanas, parcelas y viviendas, así como el respeto de las preexistencias, entendemos que está planteado desde un ajuste riguroso a las condiciones socioeconómicas del municipio.

- En cuanto al medio físico y recursos naturales:

  - Normas de urbanización rigurosas en cuanto a cumplimiento de estándares de estanqueidad de los colectores de alcantarillado.

  - Utilización de criterios de jardinería y forestación que eliminen o reduzcan al mínimo la utilización de plaguicidas y herbicidas. A tal efecto las técnicas y principios básicos de la *Xerojardinería*, no solamente son las óptimas para el cumplimiento de dicho requisito, sino

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIO

para minimizar el consumo de agua, optimizando el mantenimiento y conservación de los jardines.

- Recomendaciones de fomento de la instalación en las viviendas de sistemas de reutilización para cisternas de las aguas de lavabos y duchas. A tal efecto se podrían ensayar contrapartidas como reducciones de tasas de licencia a los proyectos de viviendas que incorporaran estos sistemas. En términos similares se podrían adoptar medidas de fomento de la utilización de energía solar como apoyo de las instalaciones de agua caliente o calefacción.

- Las soluciones propuestas son viables sin necesidad de aportaciones cualificadas de financiación, ya que aunque exceder el coste normal de urbanización o de edificación, son perfectamente asumibles por la evaluación económica-financiera del Plan. No obstante también hay que señalar la existencia de vías de subvención o financiación para este tipo de propuestas, en especial si están tuteladas en su gestión por la Administración Local, mediante programas de la UE o de la propia Consejera de Medio Ambiente.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

4. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

En el anterior capítulo 3 se han analizado los objetivos a conseguir en relación con los problemas detectados en la Información Urbanística, así como los criterios con los que se pretenden alcanzar dichos objetivos, que se han ido formando durante el proceso de redacción, tanto por parte del Ayuntamiento, como del promotor.
Al tratarse de propietario único, la propuesta que se furmula para su aprobación, ha sido contrastada con el promotor, así como con la administración actuante.

. Aparte de ajustarnos al contenido legal y justificativo exigible, se ha procurado que el proceso de formación de la ordenación esté descrito, razonado y justificado de la forma más clara y transparente posible, a efectos de facilitar durante el periodo de información pública, las alegaciones y la justificación de otros posibles criterios.

4.1. REFERENCIA A OTRAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS CON ANTERIORIDAD A LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

No hay constancia.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

En el presente capítulo 5, se trata de justificar que la alternativa elegida se ajusta en todos sus términos y determinaciones a la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Con carácter general, todas las referencias realizadas en el presente Plan Parcial al articulado de la legislación urbanística (Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992), declarado inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo, deben entenderse realizadas en relación con la *Ley 1/1997 de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana*, y que en definitiva, restituye al ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía el ordenamiento urbanístico momentáneamente suspendido, con la única salvedad de los artículos 47, 160.3, 219, 228, 237.3, 238.2 y Transitoria 1ª declarados a su vez nulos mediante Sentencia del Tribunal Supremo de 25/6/1997, posterior a la citada Ley 1/1997.

5.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

Corresponde exactamente al definido en los Planos de Ordenación de la modificación puntual de las NNSS vigentes.

5.2. ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN. ESTRUCTURA URBANA

La justificación de los fundamentos básicos de la ordenación, ya se han descrito en apartados anteriores. Puesto que no se han introducido variantes significativas en la misma, no procede reiterar aspectos ya justificados.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.3. CAPACIDAD DEL PLAN

El aprovechamiento lucrativo máximo permitido para el Sector PS-2, es el derivado de un índice de edificabilidad de 0,75 m^2/m^2 La ordenación del Plan Parcial alcanza la cifra de 67.200 m^2.

El número máximo de viviendas permitido por las NNSS es de 282. (45 viv./Ha.) En la ordenación del Plan Parcial se estima posible alcanzar la cifra máxima de 278, entre las distintas tipologías.

El criterio de asignación de número máximo de viviendas (parcelas) por manzana, que consta en el Plano de Proyecto P.2., se ha realizado aplicando conjuntamente los parámetros de frente de fachada, edificabilidad etc.

5.4. ZONIFICACIÓN. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y PONDERACIÓN DE LOS MISMOS.

5.4.1. ZONIFICACIÓN.

En las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, de acuerdo con los artº 83.2 de la Ley del Suelo y 45.1.b) del Reglamento de Planeamiento, se encuentra "a) La asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y b) Delimitación de zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de usos, tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución". Asimismo, de acuerdo con el artículo 48.2 del Reglamento de Planeamiento "deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos".

El Plan Parcial establece la zonificación que consta en el Plano de Proyecto P.1., y que se resume a continuación, así como en el cuadro del Anexo 3 de esta Memoria.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ZONAS		SUPERFICIES (m^2)	
PRIVADA			
Residencial Unifamiliar:	AD1	12.434	m^2
	AD2	8.666,4	m^2
	AD3	3.000	m^2
Residencial plurifamiliar:	PL	4.566	m^2
Comercial:	C	1.225.5	m^2
PUBLICA			
Social	S	849	m^2
Deportivo	D	1.688,5	m^2
Docente	E	5.032	m^2
Jardines	J	8.898	m^2
Areas Juego	R	2.203	m^2
Viarios		17.588,84	m^2
Aparcamientos		146	ud.
TOTAL SECTOR PS-2		**67.200 m^2**	

El destino público o privado, queda determinado, tanto en el Plano de Proyecto P.1., como en las ordenanzas reguladoras.

En la zonificación realizada de la zona residencial, hay que destacar que dentro de las competencias del Plan Parcial como instrumento de planeamiento de desarrollo, se ha procedido a pormenorizar la asignación global de usos o calificación genérica establecida por las NNSSM y su proyecto de modificación puntual, así como la parcelación, hasta el grado de detalle que se ha considerado necesario en cada caso, para su definición exhaustiva.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.4.2. PONDERACIÓN RELATIVA DE USOS PORMENORIZADOS. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.

En relación con la ponderación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, las determinaciones del Plan Parcial son las siguientes:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR R-2					
ZONAS	SUBZONAS	SUPERFICIE NETA m² suelo	SUPERFICIE EDIF.	COEFICIENTE ESTIMADO	APROVECHAMIENTO Ud.
Residencial unifamiliar	Subzona AD1	12434	17407	1	17407
	Subzona AD2	8666	12132	1	12132
	Subzona AD3	3000	4200	1	4200
Residencial Colectiva	Subzona R9	2198	3297	1,2	3956
	Subzona R10	2368	3552	1,2	4262
Servicios de interés público y social (SIPS)	Comercial	1225	1837	1,2	2204
TOTAL					44.161
SUP. TOTAL SECTOR					67.200
APROVECHAMIENO MEDIO DEL SECTOR					0,657

CESIÓN EN CONCEPTO DE APROVECHAMIENTO 10% S/ 44.161 = 4.416 Ud.

VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
10.SET 2003 8359/02T02
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.5. RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES

De acuerdo con los artículos 83.2.c), d) y e) de la Ley del Suelo y 45.1.c) d) del Reglamento de Planeamiento, entre las determinaciones de los Planes Parciales se encuentra el establecimiento de las reservas de equipamiento y áreas libres que se especifican en dichos preceptos, y con las demás condiciones de los artículos 49 al 51 y Anexo del RP.

Por otra parte, en el capítulo 4.2.2.2 de las Normas Urbanísticas de las NNSS se cuantifican las reservas exigibles a los sistemas generales, con los criterios interpretativos, en su caso, explicados en el apartado 2.8 de esta Memoria, las expresadas en el Artº 166 de las NNSSM, aplicables a Planes Parciales.
En los apartados siguientes se justifica la adecuación normativa de cada una de las reservas establecidas.

5.5.1. Equipamiento docente

Los artículos 83.2.d) y 45.1.d) del Reglamento del Planeamiento y 5 de su Anexo, establecen los criterios generales para la fijación de esta determinación por el Plan Parcial.

En cuanto a otros aspectos cualitativos que tiene que justificar el Plan Parcial, como son la "*agrupación según módulos necesarios para formar unidades escolares completas*", así como la asignación en Ordenanzas de las condiciones de uso y edificación funcionalmente necesarias, se justifican con los siguientes fundamentos:

a) La reserva teórica como sistema local según el Anexo del RP, para el Sector sería de 278 viv x 12 m²/viv = 3.336 m², que agrupados según módulos de Anexo RP, requeriría una reserva mínima teórica de 5.000 m². **Por lo tanto, se reservan los 5.032 m² establecidos desde la Normativa.**

Se estima conveniente que las ordenanzas particulares para esta zona sean flexibles, para permitir el mejor aprovechamiento de la parcela como centro docente.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Finalmente, con la ubicación propuesta de la zona docente, estimamos que queda garantizado que la distancia a recorrer por la población escolar es la mínima posible, por su accesibilidad.

5.5.2. Servicios de Interés Público y Social (SIPS)

La determinación del espacio reservado para SIPS por el Plan Parcial, se establece con carácter general en los artículos 83.2.e) de la Ley de Suelo y 45.1.e) del Reglamento de Planeamiento.

La solución propuesta por la ordenación del Plan Parcial, sitúa estas reservas en las siguientes parcelas (ver Plano de Proyecto P.2.):

a) SIPS Social: Parcela 849 m² y una superficie edificable de 1.189 m²t, superior a la cifra de 278X3=834 m²t del artículo 10 del RP, lo que supone un estándar de 4,27 m²/viv, superior a los 3 m²/viv fijados por el Anexo del RP.

b) SIPS Deportivo: Parcela 1.688m², lo que supone un estándar de 6 m²/viv, igual a los 6 m²/viv fijados por el Anexo del RP.

c) SIPS Comercial: Parcela C, con una superficie de 1.225 m² y una superficie edificable de 1.837 m²t, en la cual se ceden 280 m² lo que supone un estándar de 1,007 m²t/viv, superior a 1 m²c/viv establecido en el Anexo del RP. El criterio de ordenación de estos terrenos de cesión al Ayuntamiento, es que la planta baja se destine a comercial y compatibles, y que la planta alta se destine a usos de interés social (biblioteca, asociaciones de vecinos, exposiciones y similares).

La situación de todas las reservas de SIPS, en especial la comercial, está muy vinculada a los ejes viarios vertebradores del Sector PS-2, y a los recorridos peatonales previsibles, por lo que entendemos suficientemente justificado el cumplimiento del requisito del artículo 51 RP, referente a que su situación "*se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones a fin*

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan"..

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.5.3. Sistema de espacios libres

De acuerdo con los artículo 83.2c) LS, 49.1 RP y 3.a) de su Anexo, el sistema de espacios libres en suelo residencial, se diferenciará en zonas de jardines y áreas de juego y recreo de niños. En los Planos de Proyecto P.1. y P.2., se puede apreciar la situación de las reservas realizadas:

- Jardines: Parcela J con una superficie conjunta de 8.898 m². Dicha cifra supone un estándar de 32 m²/viv.

- Áreas de juego y recreo de niños: Parcelas V1-V2-V3-V4, con una superficie de 630 m², 824 m², 124 m² y 625 m² que supone un estándar de 7.92 m²/viv.

Cómputo:

Espacios libres sistemas generales	278vivx3.5hx5 m²/h =	4.865 m²
Espacios libres sistemas locales	67.200 – 4.865 =	62.335 m²
	10 % s/62.335 =	6.233 m²
TOTAL ESPACIOS LIBRES	**6.233 + 4.865 =**	**11.098 m²**

- El conjunto de las reservas alcanza la cifra de 11.098m², que cubre los estándares exigidos.

Por lo tanto, se cumplen todos los requisitos en cuanto a estándares de porcentaje mínimo del 10% del área ordenada, así como en cuanto a criterios dimensionales de cómputo (superficie mínima 1.000 m² y Ø mínimo 30 m para jardines; y Ø mínimo 12 m para áreas de juego).

Por último, el diseño realizado en cuanto a su ubicación estratégica en el Sector, así como por su relación con los equipamientos; entendemos que puede considerarse que razonablemente constituye un *"sistema de espacios libres continuo y coherente"* en los términos exigidos por el artículo 49.2 del RP.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.6. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES

Los artículos 83.2.f) de la Ley del Suelo y 45.1.f) del Reglamento de Planeamiento, establecen entre las determinaciones de los Planes Parciales, el trazado y características de la red de comunicaciones propia del Sector y su enlace con el sistema general de comunicaciones. El artículo 52 del Reglamento de Planeamiento pormenoriza las características mínimas a definir. En el Plano de Proyecto P.4., se incluyen gráficamente las determinaciones exigidas.

5.6.1 Red Viaria

El esquema básico de la red viaria se organiza enlazando con la trama urbana actual en el sentido Este-Oeste.
Todo el viario previsto es de carácter rodado con aceras diferenciadas, y reservas de aparcamientos junto a las parcelas de equipamiento.

En cuanto a jerarquía, se ha pretendido potenciar la vía paralela a la C-431, como viario básico mediante una sección mínima de 8 metros relacionados con el sistema de espacios libres. . El resto de viario de sección mínima 6 metros, se cualifica como secundario, y mayoritariamente tendría sentido único de circulación y cordón de aparcamientos, en su caso.
En cuanto al cumplimiento de las especificaciones del artículo 52 del Reglamento de Planeamiento, hay que señalar:

a) Conexión con la red general: Mediante tras tres vias de penetración, que dan continuidad a las existentes en el casco urbano.

b) Alineaciones y rasantes: En el Plano de Proyecto P.4. se define el esquema de trazado en planta de todas las alineaciones de la red viaria, y las rasantes en los puntos de cruce y cambios de dirección (art. 52.1 RP).

c) Supresión de barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidas:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

En este apartado se trata de cumplir con los requerimientos del artículo 52.1 del RP, y con las determinaciones del *Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de las barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.* De acuerdo con el artículo 2º.1.a) del citado Decreto, en su ámbito de aplicación se encuentra "*La redacción del planeamiento urbanístico de las ordenanzas de uso del suelo y edificación así como de los Proyectos de Urbanización*". A tal efecto en el Capítulo de Normas de Urbanización de las Ordenanzas Reguladoras, se hace referencia expresa al cumplimiento de sus determinaciones y se establecen las condiciones aplicables al ámbito del Sector PS-2, a tener en cuenta en la fase de Proyecto de Urbanización. Asimismo, como Anexo 4 de esta Memoria, se incluye cumplimentada el modelo de ficha exigida por la *Orden de 5 de septiembre de 1.996, por la que se aprueba el modelo de ficha para la justificación del cumplimiento del Decreto 72/1992.*

d) Condiciones urbanísticas de protección contra incendios:

El Plan incorpora y cumple las recomendaciones urbanísticas mínimas en cuanto a accesibilidad en el entorno de los edificios, en orden a facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, referentes a anchura mínima de viales de aproximación a los edificios; así como de capacidad portante, establecidos por el *Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI-96: Condiciones de protección contra incendios de los edificios"*.

5.6.2. Aparcamientos

El artículo 52.3 del Reglamento de Planeamiento establece que el Plan señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 (una plaza por cada 100 m² de edificación), estándar coincidente con el establecido por las NNSS. El Anexo 7 del RP, establece las exigencias mínimas en cuanto a dimensiones y reservas en la red viaria.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

En el Plano de Proyecto P.4 se indica la situación de las reservas establecidas asociadas a la red viaria. En las Ordenanzas Reguladores se fijan las previsiones en cuanto a reservas complementarias obligatorias de carácter privado para alcanzar en conjunto la dotación mínima necesaria. Los criterios con los que se ha solucionado este aspecto son los siguientes:

Consideramos que la dotación de aparcamientos debe hacerse en función de la realidad edificatoria y tipológica del sector. En función a esto tenemos que decir que siendo el número máximo de viviendas de 278, la realidad edificatoria sería asignar 100m² construidos por vivienda. Esta cifra la consideramos por encima de la realidad ya que las NNSS contemplan las tipologías aisladas y pareadas como posibles lo cual conduce siempre a reducir la aportación de superficie edificada. **Dicho esto estimamos la aportación necesaria de aparcamientos en 278 en lugar de las 410 teóricas** que se desprenden de la edificabilidad contemplada por el plan. De estas 278 plazas al menos el 50% deben estar asociadas al viario que serían 139. El plan dota de 146 plazas asociadas a red viaria y se sitúan efectivamente en las inmediaciones de las parcelas de vivienda colectiva y equipamientos comunitarios.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,00 x 4,50 metros salvo el 2% para minusválidos, que serán de 3,30 x 4,50 metros, según exige el artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.7. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN PARA LOS JARDINES EN ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS, Y RECOMENDACIONES PARA LOS JARDINES PRIVADOS.

En el apartado 3 de esta Memoria se ha hecho referencia, entre los objetivos y criterios de la ordenación, a la necesidad de racionalización del consumo de agua, como consecuencia de la sequía que periódicamente afecta en particular a nuestra Comunidad Autónoma. En el apartado 2.3.1. se ha estudiado la vegetación potencial del ámbito de actuación, acorde con las características del suelo y condiciones climáticas.

En coherencia con la información elaborada y con los objetivos y criterios de este Plan, se deduce que es necesaria la búsqueda de alternativas a las concepciones de la jardinería tradicional, que den respuesta más adecuada en términos de sostenibilidad y que promuevan y compatibilicen la utilización más racional de los escasos recursos hídricos disponibles, sin perjuicio de la búsqueda de calidad espacial y ambiental en el uso de la vegetación y en el tratamiento de los jardines tanto en áreas libres públicas como privadas.

Las alternativa más innovadora y que se estima más idónea para el tratamiento y solución de los aspectos analizados es la *Xerojardinería*.

Si bien algunos de sus criterios se han venido aplicando parcialmente en los últimos años, por la creciente preocupación de las Administraciones y profesionales por actuar con criterios de sostenibilidad, en especial en todo lo referente al recurso escaso del agua; es en los principios básicos de la *Xerojardinería* donde se alcanza el nivel de sistematización más elevado en la búsqueda de técnicas relacionadas con la racionalización del consumo del agua y la adecuación de la selección de la vegetación al clima y al suelo.

Las técnicas de la Xerojardinería, en el nivel divulgativo más elemental (y acorde con la escala de planeamiento en que nos encontramos) solía ser

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

expuesto por el National Xeriscape Council en seis principios o bases de actuación, que resumimos en referencia a las condiciones particulares del ámbito que nos ocupa:

BASE 1. PLANIFICACIÓN Y DISEÑO:

Se trata de evaluar las necesidades del jardín, fijar su concepto y funcionalidad, y estudiar el emplazamiento y orientaciones idóneas a partir del estudio del suelo, topografía, drenaje, disponibilidad y calidad del agua, espacios, vistas a ocultar o resaltar, clima y microclimas, vegetación existente y potencial.

A tal efecto, desde este Plan, se determinan las condiciones básicas de diseño e imagen perseguida, en base al nivel de conocimiento de los condicionantes en la escala de planeamiento, y con diferentes grados de vinculación en Ordenanzas para la fase de Proyecto.

BASE 2. ANÁLISIS DEL SUELO:

Factores como la composición, textura y pH del suelo son básicos para el proyecto de un jardín eficiente al agua. Si bien en el Plan se realiza un primer análisis elemental en base principalmente a las bibliografía disponible, el estudio detallado mediante ensayos de las características del suelo, específicamente enfocados a la jardinería, deben de fomentarse para la fase de Proyecto de Urbanización, como un complemento necesario de los ensayos habituales dirigidos a verificar la capacidad mecánica.

BASE 3. SELECCIÓN ADECUADA DE PLANTAS:

El primer lugar para buscar todo tipo de plantas es el propio medio en el que se actúa y el análisis de la vegetación potencial en el mismo. Las plantas autóctonas suelen ser las mejor adaptadas a sobrevivir en las condiciones del clima y régimen de lluvias del lugar, y las más resistentes a sus condiciones extremas. La combinación de un amplio número de especies autóctonas

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

favorece el desarrollo de insectos beneficiosos, que a su vez dificultan la aparición de plagas (habituales en la jardinería tradicional) y hacen innecesarios los plaguicidas, cuestión de especial importancia cuando además, se debe de proteger un acuífero, medianamente vulnerable.

Las especies derivadas o de comportamiento similar a las señaladas en el apartado 2.3.1., dan una respuesta eficaz a las condiciones edáficas, son tolerantes a los suelos calizos y con una excelente respuesta a los condicionantes climáticos, sobre todo pluviométricos. A tal efecto se recomienda que las especies básicas a utilizar en jardinería de espacios libres y viario sean las siguientes:

-Especies arbóreas:

-Hoja perenne:	Quercus rotundifolia	Encina
	Olea europaea	Olivo
	Pinus halepensis	Pino carrasco
	Ceratonia siliqua	Algarrobo
	Cupressus sempervirens	Ciprés
	Citrus amaranthus	Naranjo amargo
-Hoja caduca:	Robinia pseudoacacia	Robinia, falsa acacia
	Gleditsia triacanthos	Acacia tres espinas
	Acer negundo	Arce negundo
	Celtis australis	Almez
	Jacaranda mimosaefolia	Jacaranda
	Eleagnus angustifolia	Árbol del paraíso
	Cercis siliguastrum	Árbol de Judea
	Tamarix gallica	Taraje, tamarindo
	Tipuana speciosa	Tipuana
	Ficus carica	Higuera
	Prunus dulcis	Almendro

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

-Especies arbustivas:

-Hoja Perenne:	Quercus coccifera	Coscoja
	Tuya occidentalis	Tuya
	Nerium oleander	Adelfa
	Pistacia lentiscus	Lentisco
	Retama sphaerocarpa	Retama
	Spartium junceum	Retama de olor
	Thymus spp.	Tomillo
	Rosmarinus officinalis	Romero
	Teucrium fruticans	Teucrio, olivilla
	Buxus sempervirens	Boj
	Cestrum nocturnum	Dama de Noche
	Coronilla glauca	Carolina
	Lantana camara	Verbena
	Laurus nobilis	Laurel
	Lavandula dentata	Lavanda
	Rubus ulmifolius	Zarza

-Hoja caduca:	Rhamus lycioides	Espino negro
	Cytisus patens	Godua
	Cytisus gradiflorus	Escobón
	Capparis spinosa	Alcaparra
	Bougainvillea glabra	Buganvilla
	Jasminum grandiflorum	Jazmín
	Wisteria sinensis	Glicina

Los aspectos conceptuales y formales básicos del jardín, en las plazas-bulevares serían los siguientes: Arbolado frondoso de hoja perenne hacia el centro del bulevar, hoja caduca en las proximidades de las viviendas (para facilitar su soleamiento en invierno). Trepadoras en las vallas de los jardines traseros de las viviendas (wisteria, buganvilla, zarzal, jazmín) formalizarán los caminos peatonales, junto con los arbustos recomendados, y animarían en cuando a sensaciones de colores y aromas estos recorridos.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

BASE 4. PRACTICIDAD DE LAS ZONAS DE CÉSPED:

El césped en su concepción tradicional, es inadecuado e inviable para los espacios libres públicos del ámbito que nos ocupa. Se recomienda que tampoco se utilice en los jardines privados ya que es el principal consumidor de agua. Existen especies alternativas al césped por su hábito rastrero o tapizante, requieren muy pocos cuidados y son recomendadas por las técnicas de la Xerojardinería en clima mediterráneo, ya que por su sistema radicular profundo, necesitan mucho menor consumo de agua y permiten la supervivencia en estado durmiente en épocas de sequía o en invierno (según especies), lo cual puede ser de utilidad en el entorno en que se actúa; siendo las más adecuadas las siguientes: Cynodon dactylon, Artemisia spp. Zoysia japonica, Festuca ovina, Festuca arundinacea, Festuca rubra y Pennisetum clandestinum.

BASE 5. SISTEMAS EFICIENTES DE RIEGO:

El xerojardín requiere muy poco riego, y cuando se riega, el riego debe de ser muy eficiente. El logro de la eficiencia del riego debe de estar presente en la propia concepción del jardín, diferenciándose zonas en función de las necesidades hídricas, zonas que en su caso habrán de regarse independientemente. El riego por goteo, optimizado mediante temporizadores o mecanismo de seguridad, así como con el estudio del número de goteros en función de las necesidades de cada especie y tamaño, se estima el sistema más adecuado.

BASE 6. MANTENIMIENTO ADECUADO:

Una de las ventajas del xerojardín es su escaso mantenimiento no obstante existen precauciones especiales a tener en cuenta dirigidas fundamentalmente a evitar la derivación hacia el jardín tradicional:

-El riego debe de limitarse al estrictamente necesario. Incluso las plantas adecuadas para la xerojardinería se pueden llegar a

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

comportar de forma oportunista respecto al agua; si se las aporta habitualmente más agua de la recomendada, crecen inadecuadamente y desarrollan sistemas radiculares ineficientes, lo cual las llevara inevitablemente a necesitar cada vez más agua.

-En cuanto a abonados deberán observarse las limitaciones relacionadas con la protección del acuífero.

-Deberán evitarse las podas fuertes, ya que éstas favorecen el crecimiento vigoroso de las plantas, necesitando un considerable mayor consumo de agua. Es mejor potenciar un crecimiento más natural, con podas leves, mucho menos estresantes para las plantas.

La instrumentación por el planeamiento de la aplicación de estos seis principios tiene diferentes niveles:

-Desde el propio planeamiento se ha intentado contribuir a realizar un análisis minucioso del medio físico (clima, suelo y vegetación) que sirva de base para que el Proyecto de Urbanización de los espacios públicos profundice en el objetivo básico de la Xerojardinería: eficiencia al agua e integración medioambiental.

-El planeamiento contribuye a dar recomendaciones con diferentes grados de vinculación para su aplicación a los jardines públicos. En Ordenanzas se fomentará que los proyectos de edificación, tanto residencial como equipamiento, proyecten necesariamente el espacio no ocupado por las construcciones, con criterios que tengan en cuenta la vegetación recomendada o justificando requerimientos estrictos de eficiencia hídrica, si se deciden utilizar especies sensiblemente diferentes a las recomendadas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.8. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Los artículos 83.2.g) de la Ley del Suelo y 45.1.g) del Reglamento de Planeamiento, establecen entre las determinaciones de los Planes Parciales, las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan. Por otra parte, en cuanto a régimen general de previsión de infraestructuras también hay que tener en cuenta las determinaciones de la normativas particulares de cada servicio para la escala de planeamiento en que nos encontramos. Por último, se tendrán en cuenta las Normas Generales de Urbanización de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes y su modificación puntual.

Como Anexo 2 de esta Memoria, en cumplimiento de las Normas Urbanísticas de las NNSSM vigentes, se incluyen certificados de las compañías suministradoras, Sevillana y Telefónica, acreditativos de que dichas Compañías disponen de las infraestructuras generales necesarias para dar servicio al Sector. Asimismo, se incluye certificación de los Servicios Técnicos Municipales, (En su nombre las empresas adjudicatarias de las concesiones de explotación de servicios, referente a las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado a las que debe de conectar el Sector PS-2.

Las instalaciones generales existentes (y locales en ejecución en la parte norte del Sector), han sido descritas en el apartado 2.6. de esta Memoria, y constan en el Plano de Información I.5.. Los esquemas de infraestructuras proyectados, constan en el Plano de Proyecto P.5.

A continuación se desarrollan las características generales de cada uno de los servicios previstos:

5.8.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIOS.

Las dotaciones de abastecimiento de agua estimadas son de 300 litros/hab. día, para uso residencial más 50 litros/hab día, para riego e incendios, (que

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

hace un total de 350 l/hd) merecería algunos comentarios previos, en relación con los objetivos y criterios al respecto del presente Plan Parcial.

Las recomendaciones de dotación de agua han ido evolucionando desde los años 60, en que era habitual en las normativas estándares de unos 200 l/hab día, a los planes de los años 80, en los que se fue generalizando la cifra de 300 l/hab día, considerándose este incremento del estándar como un índice representativo de calidad de vida. Entendemos que en especial en los últimos diez años, una de las estrategias recomendadas de planificación desde principios de "sostenibilidad" y de austeridad, de particular interés en comunidades con el problema estructural de escasez de agua como Andalucía, es la adopción de criterios que inviertan este concepto de calidad de vida y que nos acerquen a objetivos más sostenibles de utilización de un recurso tan escaso como el agua, dado que a su vez esas cifras tan altas de consumo nos llevan a un alto coste de depuración.

Serían innumerables las referencias a criterios de conferencias y organización internacionales que desde el *Informe Brundtland,* recomiendan invertir la tendencia, no obstante nos referimos a la más reciente *Conferencia 1996 Hábitat II de Estambul*[*] , en donde en el Comité Nacional Español están representados (entre sus múltiples organizaciones) la Federación Española de Municipios y Provincias, y que en las recomendaciones sobre el ciclo del agua, encontramos críticas similares sobre las cifras "insostenibles" de consumo de 300 l/hd en nuestras ciudades, y muchas propuestas y medidas par su reducción (algunas de las cuales se recomiendan en el presente Plan).

Por todo lo expuesto, y en base a las justificaciones de los objetivos y criterios adoptados en el presente Plan al respecto, y a las medidas concretas de reducción del consumo derivadas de las determinaciones en cuanto a jardinería del apartado 5.7., estimamos que no es incoherente con las previsiones de las NNSS (al adoptarse en el presente Plan medidas no previstas en las NNSS que garantizan reducción del consumo) la disminución justificada

[*] "Ciudades para un futuro más sostenible. Habitat II" Ministerio de Fomento. Madrid 1996. Aportaciones del Comité Español a la Conferencia de Estambul Habitat II

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

del estándar de 350 a 250 l/hab día, que es la cifra que se recomienda para la fase de Proyecto de Urbanización.

La nueva instalación se resuelve mediante una red mallada, ubicada preferentemente bajo el acerado. En el Plano de Proyecto P.5a se detalla el esquema de la red y los puntos de acometida a las redes generales municipales, que según certifican los Servicios Técnicos, disponen de capacidad suficiente para los consumos del Sector PS-2, en los puntos de conexión recomendados. La instalación se ajustará al *Decreto 120/1991, de 112 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua,* y en particular a su artículo 25 en lo referente a urbanizaciones y polígonos. En lo no previsto en dicho Decreto, serán aplicables las Normas Particulares del Servicio o empresa municipal que gestiona el abastecimiento (Mancomunidad del Huesna), y con carácter supletorio, la *Orden de 28 de julio de 1974, del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua,* y la NTE-IFA. Las Ordenanzas del Plan Parcial profundizarán en destacar el cumplimiento de estándares estrictos de estanqueidad de las redes (una de las principales causas de pérdida que suelen oscilar del 10 al 20%), entre las condiciones para la recepción municipal de las instalaciones.

En cuanto a previsiones de consumo, con los criterios del presente Plan de 250 l/hab día, con una composición media de 3,5 hab/viv (estándar de las NNSS vigentes) serían las siguientes:

-Consumo diario: 278 viv x 3,5 hab./viv. x 250 = 243 m^3

-Repartiendo en 10 horas resulta una estimación de caudal necesario de: 6,85 l/seg. De acuerdo con los criterios de dimensionado de la NTE-IFA, y teniendo en cuenta acometidas en las redes generales existentes de los bordes norte y sur (de Ø 150mm), resultarían unas secciones de conexión de aproximadamente Ø 100 ÷ 125 mm.

En las Ordenanzas Reguladoras se completan las condiciones básicas, que servirán de base para el Proyecto de Urbanización. La red de hidrantes se ajustará a la NBE-CPI-96.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

58.2. Alcantarillado

Los criterios de diseño del esquema de la red de alcantarillado se ajustarán a las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes, condiciones particulares del Servicio Municipal que la gestiones, Mancomunidad de aguas de Huesna, y con carácter supletorio, la *Orden de 15 de septiembre de 1986 del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones* y la NTE-ISA.

En cuanto a sistemas de depuración y adecuación al *Real Decreto 11/1995 de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas* (y su Reglamento, aprobado por *Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo),* al no estar previstos en el presente Plan usos industriales, no está afectado por la citada normativa en lo referente a tratamiento previo al vertido, por lo que es posible el vertido directo a la red municipal a los colectores que nos indican sus Servicios Técnicos, y la cuestión de la depuración, para alcanzar los objetivos y plazos marcados por las normas citadas, en cumplimiento de la Directiva 91/271/CEE, es una cuestión de planificación general municipal que rebasa el objeto del presente Plan Parcial.

Las condiciones generales de diseño del esquema de la red de alcantarillado proyectada en el Plan Parcial son las siguientes (ver Plano de Proyecto P.5.b):

Se parte de la premisa de que el sistema municipal es unitario, por lo que el diseño se ha previsto de igual manera.

El predimensionado a efectos del diseño del esquema de la red y de las estimaciones de costes necesarias para el presente Plan Parcial es el siguientes:

a) Aguas residuales:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

El caudal de cálculo de vertido de aguas residuales considerado para el punto más desfavorable es de 6,61 litros/seg., coincidente con la cifra de consumo. A dicha cifra habría que unir los caudales de pluviales, puesto que se canaliza conjuntamente.

b) Aguas pluviales:

El caudal previsible de aguas pluviales del Sector sería el siguiente:

La precipitación de cálculo del caudal será de 100 l/seg/ha. Asimismo de los coeficientes de escorrentía aplicables a la zonificación del Sector, resulta un coeficiente de escorrentía media de 0,55. Se estima que dicho caudal es ajustado como precipitación máxima previsible en la zona en una hora, con un período de retorno de 10 años y un tiempo de concentración de 60 minutos.

De acuerdo con dichos datos el caudal máximo previsible (si se concentrara en un solo punto) sería de unos 540 l/seg, que implicaría un predimensionado de sección en torno a Ø 600 mm. No obstante, con los criterios de diseño utilizados, estimamos que con unas secciones de Ø 400 en ramales secundarios de los imbornales; Ø 500 mm en el eje del bulevar y Ø 600 mm en su tramo final de conexión de salida a la red municipal, podría ser suficiente y plenamente viable, y estos son los criterios de diseño tenidos en cuenta para la evaluación económica aproximada del Estudio Económico-Financiero.

Con los criterios de diseño expuestos, estimamos que el esquema de funcionamiento de la red de alcantarillado propuesta, es viable y compatible con la capacidad de las actuales redes generales municipales, según se deduce además de Certificado al efecto de los Servicios Municipales que gestionan esta infraestructura.(Mancomunidad de aguas del Huesna)

5.8.3. Distribución de energía eléctrica y alumbrado público

Los criterios de diseño de los esquemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se ajustarán a las siguientes normativas:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

a) Normativa de carácter general:

- *Ley 54/1997 de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico,* que expresamente en su artículo 5, referido a la coordinación con los planes urbanísticos, establece que la planificación en el nivel de estos instrumentos se realizará "*precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes*". La instrumentación por el presente Plan, se realiza o bien directamente, mediante los esquemas de instalación que se establecen en el Plano de Proyecto P.5.c., o bien, mediante regulación normativa en las Ordenanzas, en las que se establecen las determinaciones particulares necesarias, de compatibilidad de uso y condiciones de edificación, para que en fase de Proyecto de Urbanización y ejecución, (en coherencia con el mayor nivel de definición y concreción de dichas fases), pueda elegirse entre diversas alternativas de ubicación física de ciertas instalaciones como centros de transformación, cuadros de mando y similares.

b) Condiciones específicas de las instalaciones:

Las condiciones técnicas de los esquemas de las nuevas infraestructuras de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público previstas en el presente Plan Parcial, se concretarán y desarrollarán en la fase de Proyecto de Urbanización y se ajustarán a las siguientes normativas:

- *Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión,* y Ordenes Ministeriales por las que se aprueban sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

- *Real Decreto 3275/1982 de 12 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.*

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- *Normas Particulares de la Compañía Sevillana de Electricidad (aprobadas por Resolución de la Consejera de Fomento y Trabajo de 11 de octubre de 1989).*

Finalmente, en relación con las normativas aplicables antes citadas, en fase de Proyecto de Urbanización, habrá que tener en cuenta la especial situación de transformación y liberalización del Sector Eléctrico, derivada de la anterior *Ley 40/1994* (sustituida por la reciente y antes citada *Ley 54/1997*), la clara delimitación entre agentes productores, de transporte y de distribución, que conlleva una frecuente actualización y adecuación de normativas técnicas, que pone en crisis anteriores normativas particulares de empresas que actuaban con carácter exclusivo, en beneficio de sistemas más compatibles y abiertos a la competencia y a la intervención de diversas compañías.
El predimensionado de las cargas, se realiza de acuerdo con los siguientes (ver cuadro resumen):

- Zonas de uso residencial unifamiliar aislada. Se realiza según el apartado 3 de la instrucción MI-BT 010, con un nivel de electrificación media de 5 kW/viv.
- Equipamientos:
  - Social, escolar y comercial: SE realiza según la instrucción MI-BT 010, con una previsión de 100 w/m² edificables previstos.
  - Espacios libres: Se establece una previsión de 1,0 w/m².
  - Alumbrado público: La previsión de carga se realiza según los criterios de la NTE-IER, con una potencia de 1,5 w/m² de vial.

La conexión con las infraestructuras existentes próximas se realiza a las redes de MT o bien a los CT, con el criterio de formar un circuito en anillo con los CT existentes y previstos para permitir su doble alimentación.

Dada la incertidumbre actual sobre el tipo de centro docente concreto a implantar, y teniendo en cuenta que desde el presente planeamiento se establece una superficie edificable para esta zona de 5.000 m²t, para cubrir todas las alternativas posibles, lo que supone un peso específico importante en

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

relación a la previsión de cargas de Sector se estima conveniente, dejar abierta para la fase de Proyecto de Urbanización, la posibilidad de que el centro docente pudiera incorporar como parte de su Proyecto de edificación, su propio CT de las características más acordes a la construcción.

Tanto las nuevas líneas de MT como de BT serán subterráneas preferentemente bajo los acerados o zonas pavimentadas de los espacios libres.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ESTIMACIÓN DE CARGAS			
CONCEPTOS		CARGA	TOTAL SECTOR R-2
DEMANDA POTENCIA: Datos partida: N° Viviendas: m² Edif. equipamiento: m² Viales: m² Espacios libres.	 278 1.688+1.225+849+5.032 17.589 10.473	 278X5X0,5 = 695 kW 8.794X50X0,8 = 352 1,5X17.500X0,8 = 21 1X10.473X0,8 = 8	1.076 kw
Demanda potencia:		Viviendas (kW): 5 kW/viv x n° viv x 0,5 Equipamiento (kW): (50 w/m² x m²t edif x 0,8)/8.794 Alumbrado pub. (kW): (1 w/m² x + 1 w/m² vial)/1.000	
TOTAL DEMANDA POTENCIA (kW)			1.076
PREVISIÓN DE CARGAS (Factor de potencia cosφ = 0,85) (kVA)			1.265 KW
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN NORMALIZADO PREVISTO (kVA)			2X630 KVA

VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
10.SET.2003 8359/02T02
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA

5.8.4. Canalización telefónica. Telecomunicaciones por cable.

De acuerdo con el artículo 53.2 del RP, en relación con el artículo 18 y concordantes de la *Ley 31/1987 de 18 de diciembre de Ordenación de Telecomunicaciones* (con las modificaciones de la *Ley 32/1992* y *Ley 42/1995*), en el ámbito del Sector PS-2, se opta por previsión de canalización subterránea, ubicada mayoritariamente bajo los acerados, como infraestructura de soporte del *servicio telefónico básico* y de *servicios de valor añadido de telecomunicaciones* que se puedan prestar por dichas redes.

En coherencia con lo expuesto, el planeamiento urbanístico debe de estar muy abierto a innovaciones legales y técnicas previsibles a corto plazo y remitirse a la normativa técnica básica derivada de la *Ley 42/1995 de 22 de diciembre, de las Telecomunicaciones por Cable*, y que de momento se concreta en:

- *Real Decreto 2066/1996 de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.*

- *Real Decreto 1912/1997 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de prestación del servicio final telefónico básico y de los servicios portadores.*

Según dicha normativa, los rasgos característicos y orientadores de los requisitos técnicos de estas redes de infraestructuras, son los siguientes:

- Principio general de "*neutralidad, transparencia y no discriminación*".

- Requisito de *interconexión* de circuitos y permitir la *interoperabilidad* de prestación de servicios por distintos operadores. A tal efecto los puntos de interconexión de redes deberán de cumplir las especificaciones técnicas vigentes o que se pudieran establecer (antes de la fase de Proyecto de Urbanización y ejecución) por la Administración de las Telecomunicaciones, o normas que se publiquen

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

al efecto en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas. En defecto de tales normas, de acuerdo con el artículo 18 del RD 1912/1997, se aplicarán las siguientes en el orden indicado:

- Las de los organismos europeos de normalización reconocidos (ETS, CEN y CENELEC).
- Las normas o recomendaciones internacionales adoptadas por la UIT, ISO o CEI.
- Las adoptadas por el Organismo Español de Normalización AENOR.

- Las redes de telecomunicaciones por cable deberán cumplir las siguientes prestaciones técnicas mínimas (artículo 44 RD 2066/1996):

- Suministrar a sus usuarios finales como mínimo el servicio de televisión analógica por cable.

- Estar en condiciones de suministrar con el necesario equipamiento, y sin realizar modificaciones substanciales en las redes de infraestructuras, otros servicios de telecomunicación (difusión de televisión digital, vídeo bajo demanda y a la carta, servicios multimedia interactivos y servicios de comunicaciones de datos de carácter bidireccional).

- El diseño de las redes responderá a una concepción modular y flexible que permita su crecimiento, la incorporación de nuevas tecnologías y la adaptación a las necesidades de los usuarios.

El esquema de canalización se describe en el Plano de Proyecto P.5.c., en el que se indican los puntos de conexión con las redes existentes.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.9. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

5.9.1. Delimitación de Unidades de Ejecución. Sistemas de actuación

Entre las determinaciones de los Planes Parciales (art. 83.2.a LS y 54.1 RP), y RG Sección tercera, se establecen las condiciones legales para la delimitación de polígonos o unidades de actuación, así como las fases de trabajo para la ejecución de las diferentes dotaciones y servicios.

El sector PS-2 comprende la actuación sobre los terrenos de un único propietario, por lo que no existe otra limitación para el reparto de cargas y orden de ejecución de obras, que las derivadas del propio plan de trabajo que establezca el proyecto de urbanización, todas ellas sufragadas por el promotor único.

A tales efectos, se ha considerado la delimitación de **un polígono único**, que engloba la totalidad del sector, cuyas obras a ejecutar se resumen en el documento 1.4 de la Memoria y plan de etapas.

Los principios que han conformado la secuencia de trabajos, son los siguientes:

Realizar todas las conexiones con los sistemas generales, en las primera fase de obra.

Incluir en la primera fase la consecución de las dotaciones y servicios a las parcelas de cesión obligatoria y dotaciones.

Establecer una segunda fase de obra, acomodada a las espectativas comerciales de venta de suelo privado, que permitan un equilibrio económico financiero, tal y como se expresa en el anexo correspondiente.

No se han considerado útiles la subdivisión en unidades de actuación y escalonamiento de cesiones, al tratarse de un propietario único.

Se estima recomendable la constitución de una entidad de conservación, que se haga cargo desde el momento en que se materialicen las cesiones.

Con todo lo anteriormente expresado, se consideran debidamente complidas las determinaciones a que obliga el Artl° 144.1 de la ley del suelo.

b) En relación con los requisitos del artículo 144.1 LS:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Se establece que *"las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie..."*.

La justificación de este requisito en la delimitación de Unidades en un Sector, también debe de relacionarse con el principio básico de *distribución equitativa de beneficios y cargas"* derivados de la ejecución del planeamiento.

De acuerdo con lo expuesto, el requisito legal de equidistribución de costes de urbanización, con la delimitación de Unidades realizada tendría que fundamentarse en los siguientes criterios:

- La distribución de costes de planeamiento y proyectos de urbanización, no plantea ningún problema, ya que han de ser asumidos por el propietario único del sector.

- Similar criterio al anterior habría que aplicar con aquellas partidas de costes referidas a conexión del Sector con los sistemas generales de red viaria o infraestructuras

En cuanto al último aspecto de los señalados, la situación concreta de cargas de urbanización para el Sector, considerada para un solo polígono, se desglosada en las cifras siguientes, todos ellos aportados y costeados por el propietario único:

17.587 m² Viario 10.473 m² Espacios Libres

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.9.2. Urbanización e infraestructuras compartidas entre las Unidades de Ejecución

No se contemplan en el presente caso.

5.10. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RELACIONADAS CON LAS AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

En el apartado 2.9 de esta Memoria, se han citado las afecciones sobre el Sector PS-2, debidas a la carretera C-431, de titularidad de la Junta de Andalucía. Asimismo, en dicho apartado se justificaban, entre otros aspectos, que la operatividad de dichas afecciones, queda inalterada por las determinaciones del Plan.

El resto de afecciones de carreteras, como la fijación de la línea límite de edificación, se ha fijado en 25 mts., por lo que definitivamente concluimos que la cuestión de la posición de esta línea de edificación está fuera del objeto de las afecciones sectoriales a coordinar por el Plan Parcial.

- Esta determinación de la línea límite de edificación a 25 metros del borde exterior de la calzada, queda reflejado expresamente en los Planos de Proyecto P.3. y P.4

Con todo ello, estimamos que queda plenamente justificado el cumplimiento de todas las determinaciones que pudieran afectar a la legislación sobre carreteras.

5.11. INCIDENCIA DEL DESARROLLO DEL PLAN EN LA POBLACIÓN Y PROPIETARIOS AFECTADOS

No se contempla este estudio, al tratarse de un único propietario.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.12. ANEXO RESUMEN: Determinaciones requeridas en urbanizaciónes de iniciativa particular (RP46)

5.12.1.- Modo de ejecución de las obras de urbanización, y sistema de actuación.

Modo de ejecución:

Las obras de urbanización a ejecutar son las descritas en los apartados 5.6 a 5.9 de esta memoria y Artículos 11 y 12 de las ordenanzas reguladoras.

Todas las obras de urbanización serán ejecutadas y sufragadas por el promotor, Solurban Vivienda, mediante la redacción de un proyecto de urbanización y contratación con las empresas adecuadas para su ejecución material, de acuerdo con las ordenanzas reguladoras, plan de etapas y estudio económico.

Sistema de actuación:

Se desarrolla en el Artº 7 de las ordenanzas reguladoras, acogiéndose a la acepción contemplada en la legislación para promociones de iniciativa privada, en el caso de propietario único, según lo dispuesto en el Artº 157,2 y 3 del RGU.

El plan parcial incluye proyecto de compensación con expresión de todas las cesiones, aprovechamientos, y usos, requeridos por la ordenación.

5.12.2.- Compromisos entre el promotor y el Ayuntamiento de Cantillana:

Independientemente de los compromisos legales de reservas y cesiones, que se reflejan el los capítulos 5.4 y 5.5 de esta memoria, El promotor, Solurban Vivienda, ha contraído con el ayuntamiento de Cantillana los compromisos de cesiones que se reflejan en memoria y planos del plan y proyecto de compensación, los cuales se resumen en:

Cesión, en concepto de aprovechamiento medio del sector, de las manzanas totalmente urbanizadas, R10 y R11, de 2.368 y 3.000 m^2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

respectivamente, y usos residencial plurifamiliar colectiva y adosada respectivamente, para 22 viviendas en cada una.

Manzana R10.- Planta baja + 2, ocupación 60% Altura 11m.
Manzana R11.- Planta baja + 1 ocupación 70% Altura 7 m.

5.12.3.- Compromisos entre el promotor y los futuros propietarios:
Plazos de ejecución de obras e implantación de servicios:
Por tratarse de propietario único, los compromisos actuales se limitan a la entrega de los terrenos de cesión completamente urbanizados al Ayuntamiento de Cantillana, en el tiempo y forma convenidos, según el calendario que se describe en el Plan de etapas.
5.12.4.- Conservación de la urbanización y periodos a los que se extiende la obligación de conservar:
La conservación de la urbanización correrá a cargo de la empresa promotora, Solurban Vivienda, hasta el momento de la entrega al Ayuntamiento de Cantillana, de las parcelas de cesión totalmente urbanizadas, y recepción de las diferentes obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos,
en el tiempo y forma que se indican en el Artº 14 de las ordenanzas reguladoras.
Al tiempo de la recepción provisional de las instalaciones mencionadas, se creará una Entidad de Conservación, en la que se determinarán las cuotas de participación en el mantenimiento, de todos los actuales y futuros propietarios, hasta tanto se lleve a cabo la cesión de cada una de ellas, al Ayuntamiento de Cantillana.

5.12.5.- Garantías de cumplimiento de compromisos por importe del 6%:

Las garantías se presentarán, tomando como base los cálculos de costes del estudio económico-financiero, en la forma en que se determine por el Ayuntamiento de Cantillana, al tiempo de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.12.6.- Medios económicos de toda índole: Recursos propios y fuentes de financiación

La empresa promotora dispone de medios económicos para abordar la totalidad de los compromisos derivados de la Aprobación del Presente Plan Parcial, los cuales se concretan en el estudio económico financiero, y en las siguientes fuentes de recursos previstas:

PROPIEDAD DEL SOLAR

RECURSOS FINANCIEROS BANCARIOS

Sevilla, SEPTIEMBRE 2003

Fdo. JAVIER ROMERO MONTERO

ARQUITECTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL "SECTOR PEDRO SANCHEZ-2 CANTILLANA TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN

ARQUITECTOS: JAVIER ROMERO MONTERO PROMOTOR: SOLURBAN VIVIENDA S.L.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PLAN PARCIAL PEDRO SANCHEZ – 2 CANTILLANA

DOCUMENTO II

PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE

1. CONTENIDO DE LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
2. ORDEN DE PRIORIDADES
3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

ANEXO: SÍNTESIS DEL PLAN DE ETAPAS.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1. CONTENIDO DE LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, de acuerdo con los artículos 83.2. y)de Ley del Suelo y 54 del Reglamento de Planeamiento se encuentra el

"Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluye la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización... y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico".

La gestión del sector se ha concretado en un solo polígono, según se expone en el artl° 7 de las ordenanzas del Plan, desarrollado mediante un proyecto de urbanización (Ordenanzas reguladoras, artl° 11).

El promotor, Solurban Vivienda, S.L., acometerá la ejecución del proyecto de urbanización en una sola etapa, dando continuidad a los trabajos hasta su completa culminación.

No obstante, se definen en el Plan las fases y plazos estimados en su realización, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

-Orden de prelación a que obliga la normativa.

-Coherencia en la organización de los diferentes trabajos.

-Dependencia de las especificaciones y requisitos exigidos por las compañías suministradoras y/o concesionarios de explotación de los distintos servicios.

-Calendario de inversiones, que se expone en el estudio económico financiero, en el que se contemplan ingresos y gastos desglosados por anualidades.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

2. ORDEN DE PRIORIDADES

Se establecen:

Fase nº1 Un año

Fase nº2 Un año (Simultáneo o posterior a fase nº1).

Orden de prelación de los trabajos:

a) Construcción y puesta en servicio de reservas de suelo correspondientes a los equipamientos y terrenos de cesión de aprovechamiento medio, a medida que se urbanice:
Todos los tramos afectados se incluirán para ejecutar en la fase nº1.

b) Niveles de ejecución y puesta en servicio de abastecimiento de agua, recogida de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, para uso sucesivo de las distintas parcelas:
Todas las obras de conexión exterior con los sistemas generales se ejecutarán en la fase nº1

c) Alteración de las previsiones con las compañías suministradoras, así como razones de gestión debidamente justificadas ante la administración actuante, permitirán la alteración en el calendario detallado que acompañará al proyecto de urbanización, para ola ejecución de servicios y suministros, excepto en los casos en que se trate de tramos aislados, en los que no se hubiera tenido en cuenta el resto de las necesidades de dotación.

d) Por necesidades de promoción, tanto en terrenos que el proyecto de compensación adjudique a dominio público o privado, se podrán acometer obras de edificación simultáneamente a las de urbanización, (LS98/18.7 y RP54.3), previa aprobación de los proyectos de obra de construcción, en los que se recogerán todas las determinaciones del Plan, proyecto de urbanización, y estudios de detalle, si los hubiera.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Los proyectos de edificación contemplarán en sus planes de obra y estudios de seguridad y salud, la simultaneidad e interferencias con respecto a las obras de urbanización que se estuvieran ejecutando.

3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Se establecen los siguientes plazos para la formulación de los diferentes instrumentos de desarrollo del Plan Parcial, y la ejecución del mismo: (Estos plazos, se recogen con carácter normativo vinculante en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan.)

A) Plazos de formulación del Proyecto de Urbanización y calendario de las obras a ejecutar.

El proyecto de urbanización, como los anexos y proyectos de instalaciones complementarios, exigidos por las compañías suministradoras, se formularán antes de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
La infraestructura de conexión con los sistemas generales, se ejecutará en el plazo de un año, desde la aprobación del proyecto de urbanización, según calendario que desarrollará el proyecto de urbanización.
La infraestructura interior del sector se ejecutará antes de dos años desde la aprobación del Proyecto de urbanización, según calendario que desarrollará el proyecto de Urbanización.

B) Plazos de formulación de los instrumentos de gestión:

a) Proyecto de compensación:
   - El proyecto de Compensación se presenta como documento anexo del Plan, por lo que la aprobación definitiva tendrá efectos para ambos.

b) Cesión de terrenos urbanizados 10% aprovechamiento:
   A la recepción provisional de las obras de urbanización

c) Cesión de instalaciones y redes de servicios:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Antes de Tres meses desde su recepción provisional.

d) Entidad de mantenimiento y conservación:

Se constituirá al tiempo de las cesiones de terrenos de dominio público.

C) Plazos de ejecución de las obras de las distintas Fases definidas en el Plan de Etapas y en el Plano de Ordenación P.6:

a) Fase 1: Las obras se ejecutarán y terminarán en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización necesario. Comprenderán todas las necesarias para conexión con los sistemas generales, y puesta en servicio de todas las instalaciones que afectan a las parcelas incluidas en esta primera fase.

b) Fase 2: Las obras se ejecutarán y terminarán en el plazo máximo de dos años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, comprendiendo el resto de las obras, hasta su terminación.

D) Plazos de edificación:

La edificación podrá iniciarse previa o simultáneamente a la urbanización, (LS98/18.7 y RP54.3), previa aprobación de los proyectos de obra de construcción, en los q ue se recogerán todas las determinaciones del Plan, proyecto de urbanización, y estudios de detalle, si los hubiera.

Sevilla, Septiembre de 2003

Fdo. JAVIER ROMERO MONTERO

ARQUITECTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ANEXO: SÍNTESIS DEL PLAN DE ETAPAS
ELEMENTOS A URBANIZAR EN CADA FASE

CONCEPTOS	SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS INTERIORES	
	FASE 1 (UN AÑO)	FASE 2 (DOS AÑOS)	FASE 1 (UN AÑO)	FASE 2 (DOS AÑOS)
FORMULACIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN	3 MESES DESDE APROBACIÓN PLAN		3 MESES DESDE APROBACIÓN PLAN	
INFRAESTRUCT. SERVICIOSY SUMINISTROS	X		X	X
INFRAESTRUCT. INTERIOR SECTOR	X		X	X
EJECUCIÓN DE OBRAS			X	X

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL "SECTOR PEDRO SANCHEZ-2 CANTILLANA

ARQUITECTOS: **JAVIER ROMERO MONTERO** PROMOTOR: **SOLURBAN VIVIENDA S.L.**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PLAN PARCIAL PEDRO SANCHEZ – 2 CANTILLANA

DOCUMENTO III

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ÍNDICE

1. CRITERIOS GENERALES
2. ESTUDIO ECONÓMICO
   - 2.1. Costes de Urbanización
   - 2.2. Costes de gestión.
   - 2.3. Costes financieros.

3. ESTUDIO FIANCIERO
   - 3.1. Análisis de ingresos
   - 3.2. Balance de la actuación urbanizadora.

ANEXO: Cuadro resumen de costes de urbanización del Sector.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1. CRITERIOS GENERALES

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, de acuerdo con los artículos 83.2h) de Ley del Suelo y 45.1.h) del Reglamento de Planeamiento, se encuentra la "*evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización*". El artículo 55.2 RP pormenoriza el desglose al que habrá de referirse la evaluación aproximada de costes en este documento del Plan.

2. ESTUDIO ECONÓMICO

2.1. EVALUACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con los criterios expuestos en el apartado anterior, en el Anexo de este documento se incluye una tabla de los costes de urbanización de cada capítulo, y totales del Sector, desglosados por fases.

En todos los costes se ha considerado presupuesto previsto de EJECUCIÓN POR CONTRATA, IVA NO INCLUIDO.

Los criterios de valoración de los distintos elementos que componen la tabla del Anexo, son los siguientes:

A) Honorarios de planeamiento y proyectos técnicos:

- Modificación puntual NNSSM:	12.020,24 €.
-Plan Parcial:	30.050,60 €.
-Proyecto Urbanización:	18.030.36 €.
- TOTAL PLANEAMIENTO	**60.101,21 €.**

B) Costes de urbanización:

DESCRIPCIÓN DE CAPÍTULOS

CAPÍTULO 1.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería, incluidas conexiones

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Incluidas a los sistemas generales del municipio.

CAPÍTULO 2.- Red de agua, riegos e hidrantes contra incendios, incluidas conexiones a los

Sistemas generales del municipio.

CAPÍTULO 3.- Red de alcantarillado, incluidas conexiones a los sistemas generales del

Municipio, e infraestructura de las compañías suministradoras.

CAPÍTULO 4.- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, incluidas

Conexiones a los sistemas generales del municipio, e infraestructura de las

Compañías suministradoras.

CAPÍTULO 5.- Registros y canalizaciones para acometida de servicios de

Telecomunicaciones.

CAPÍTULO 6.- Desvío Línea eléctrica existente, propiedad de Cia. Sevillana.

Valoración		
Capítulo 1	98,5 MM	
Capítulo 2	30,5 MM	
Capítulo 3	32,0 MM	
Capítulo 4	13,5 MM	
Capítulo 5	2,5 MM	
Capítulo 6	3,0 MM	
- TOTAL URBANIZACIÓN	**180 MM**	**€.**

2.2. COSTES DE GESTIÓN.

El desarrollo de cualquier actuación urbanística de gestión privada, implica unos costes de gestión del 13 % de la inversión total a realizar (Proyectos de Urbanización, licencias de obras, gastos registrales, promoción comercial, cargas de estructura de empresa, etc.).

De acuerdo con lo expuesto, se proponen unos costes de gestión de **312.526,294 €.**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

2.3. COSTES FINANCIEROS

La programación gradual de ejecución proyectada, dos años, frente a la posibilidad de que la venta del suelo urbanizado vaya financiando en parte la ejecución, hace que los costes financieros sean aquellos que se estudian a continuación:

Costes financieros 1° año	0,09	MM €
2° año	0,09	MM €
3° año	0,09	MM €

3. ESTUDIO FINANCIERO

3.1. ANÁLISIS DE INGRESOS

Si en el apartado 2 hemos evaluado el capítulo de costes repercutibles al desarrollo urbanizador, en éste estudiaremos la viabilidad de la financiación.
Se establecen dos anualidades, coincidiendo en su contenido con las dos fases establecidas en el Plan de etapas, y estableciendo en el análisis de ingresos y gastos, que ambas fases no se superponen cronológicamente.
Los ingresos previsibles por la venta de suelo totalmente urbanizado serían los siguientes:

- Valor medio de venta del aprovechamiento de suelo urbanizado resultante:

Superficie parcela unif. Adosada	24.100 m^2 x 98,81 €/ m^2	2.381.321 MM
Superficie edificable plurifam.	5.198 m^2 x 101,17 €/ m^2	525.881,66 MM

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Superficie edificable comercial MM	1.837 m^2x 280,384€/ m^2	515.065,41

Total ingresos brutos por venta de suelo urbanizado MM	**6329,47**

Previsión de ingresos s/ calendario

Ingresos estimados Primer año	0,9 MM €
Ingresos estimados Segundo año	1,8 MM €
Ingresos estimados Tercer año	0,72 MM €

3.2. BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

A) RESUMEN DE COSTES:

Primer año:

- Coste Planeamiento	60.101,21 €
- Costo terrenos	625.052,59€
- Costes de urbanización	601.012,1€
- Costes de gestión	150.253,0 €
- Costes financieros	90.151,81 €
- TOTAL COSTES 1er AÑO:	1.526.570,71 €

Segundo año:

- Costes de urbanización	480.809,68 €
- Costes de gestión	90.151,81 €
- Costes financieros	90.151,81 €
- Costes de conservación	30.050,60 €
- TOTAL COSTES 2º AÑO:	691.163,90 €

Tercer año:

- Costes de gestión	72.121,45 €
- Costes conservación	24.040,48 €
- Costes financieros	90.151,81 €
- TOTAL COSTES 3er AÑO:	186.313,74 €

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

TOTAL COSTE PROMOCIÓN **2.404.048,42 €**

B) BALANCE DEL PROCESO URBANIZADOR:

- Ingresos- costes 1er año = 0,9 - 1,530 = 0,62 MM €
- ID 2º año = 1,8 - 0,69 = 1,11 MM €
- ID 3er año = 0,72 - 0,186 = 0,534 MM €

Estimado retorno de la inversión 18 meses.

Margen bruto 30%

De lo expuesto resulta una viabilidad aceptable en la operación.

Sevilla, Septiembre de 2003

Fdo. EL ARQUITECTO
Javier Romero Montero.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ANEXO: CUADRO RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PEDRO SANCHEZ – 2 CANTILLANA

CONCEPTOS	1 AÑO	2 AÑO	3 AÑO
Modificación Planeamiento	0,012		
NNSSM	0,03		
Plan Parcial del Sector	0,018		
Proyecto Urbanización			
TOTAL HONORARIOS PROYECTOS	0,06		
Costes terrenos	0,625		
Costes de Gestión	0,15	0,09	0,072
Costes financieros	0,09	0,09	0,09
Ejecución urbanización			
Movimiento de tierras : 0,12	0,09	0,03	
Pavimentación: 0,47	0,231	0,240	
Abastecimiento agua: 0,18	0,093	0,09	
Alcantarillado: 0,192	0,102	0,09	
Distribución energía eléctrica: 0,087	0,060	0,027	
Alumbrado público: 0,012	0,006	0,006	
Canalización telefónica: 0,015	0,006	0,009	
TOTAL URBANIZACIÓN 1,082 MM	0,601	0,481	
Conservación y mantenimiento		0,03	0,024

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

TOTAL COSTES	1,526	0,691	0,186

TOTAL COSTE ESTIMADO DE LA PROMOCIÓN	2.404.048,417 €

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ORDENANZAS

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL "SECTOR PEDRO SANCHEZ-2 CANTILLANA

ARQUITECTOS: JAVIER ROMERO MONTERO PROMOTOR: SOLURBAN VIVIENDA S.L.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PLAN PARCIAL PEDRO SANCHEZ – 2 CANTILLANA

DOCUMENTO IV: ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

PREÁMBULO

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito territorial.
Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.
Artículo 3. Efectos.
Artículo 4. Documentación e interpretación.

CAPÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 5. Instrumentos complementarios de ordenación.
Artículo 6. Parcelaciones.
Artículo 7. Gestión Urbanística. Delimitación y cesiones.
Artículo 8. Reparcelación y compensación.
Artículo 9. Asociaciones administrativas de cooperación.
Artículo 10. Urbanización e infraestructuras compartidas.
Artículo 11. Proyectos de Urbanización.
Artículo 12. Ejecución material y costes de urbanización.
Artículo 13. Control municipal.
Artículo 14. Recepción y conservación de la urbanización.
Artículo 15. Plazos de ejecución.

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USOS.

Artículo 16. Criterios de aplicación.
Artículo 17. Tipos y categorías de usos permitidos.

CAPITULO CUARTO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Artículo 18. Criterios de aplicación.
Artículo 19. Condiciones generales de estética y de composición.

CAPÍTULO QUINTO: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 20. Criterios de aplicación.
Artículo 21. Urbanización del viario.
Artículo 22. Urbanización del sistema de espacios libres, zonas ajardinadas asociadas al viario y zonas de equipamientos no ocupadas por la edificación.
Artículo 23. Abastecimiento de agua e hidrantes de riego e incendios.
Artículo 24. Alcantarillado.
Artículo 25. Energía eléctrica y alumbrado público.
Artículo 26. Telecomunicaciones.

CAPITULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 27. Zonas.
Artículo 28. Condiciones particulares de la zona residencial unifamiliar adosada.
Artículo 29. Condiciones particulares de la zona residencial colectiva.
Artículo 30. Condiciones particulares de la zona de servicios de interés público y social.
Artículo 31. Condiciones particulares de la zona docente.
Artículo 32. Condiciones particulares de la zona de sistema de espacios libres.
Artículo 33. Condiciones particulares de la zona de viario.

ANEXO: Cuadro de características de la ordenación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PREÁMBULO

El presente Plan Parcial, cuyas ordenanzas reguladoras se redactan a continuación, desarrolla el Sector Pedro Sanchez, 2 del término municipal de Cantillana, según NNSSM vigentes, y proyecto de modificación de las mismas.

La iniciativa del Plan es privada, al pertenecer la totalidad del sector a un propietario particular único, **Solurban Vivienda, S.L.**, por lo que su **formulación** se realiza con los requisitos a que hace referencia el capítulo II, sección sexta, del texto refundido de la LS/76

Las presentes Ordenanzas, recurrirán a la remisión lo más amplia posible a las Normas Urbanísticas del planeamiento general, en especial en todo lo referente a "*normas generales de usos, de edificación y de urbanización*", procurando utilizar coherentemente las mismas definiciones y términos (clases y tipos de usos, condiciones de parcela y de edificación).

El objetivo fundamental del cuerpo normativo de las presentes Ordenanzas, será profundizar en los aspectos en los que en el mismo, y en las "condiciones particulares" de cada una de las zonas calificadas.

La estructura de la propiedad es de **propietario único**, siendo a su vez promotor del Plan. La delimitación para su gestión en un solo polígono, obedece a una estrategia para materializar la ejecución y la inversión, debidamente explicada en los anexos, memoria justificativa y Plan de etapas.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Ámbito territorial

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector Residencial **PEDRO SANCHEZ - 2** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de CANTILLANA, y proyecto de modificación aprobado, con la delimitación que consta en los planos de los Documento II y III del presente Plan.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación

1. El Plan Parcial del Sector PS-2 tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado 2 de este artículo.

4. No se entenderán como modificaciones del Plan, todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos, que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para el desarrollo del presente Plan Parcial (Proyectos de Urbanización, de Compensación y de Reparcelación), siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismo procedimientos, criterios, métodos y cálculos, descritos y justificados en la Memoria y en el Estudio Económico-Financiero. Los ajustes y correcciones descritos, una vez incluida su justificación en los documentos de desarrollo del Plan y éstos sean aprobados definitivamente, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en el Plan Parcial para dichas determinaciones, con las nuevas cifras ajustadas.

Artículo 3. Efectos

La entrada en vigor del Plan, a la publicación de su aprobación definitiva, le confiere los siguientes efectos:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para el promotor particular y los futuros adquirientes, en el ámbito de sus competencias y obligaciones.

Artículo 4. Documentación e interpretación

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas, Estudio Económico-Financiero, y documentación complementaria referida a la iniciativa particular.

2. Los documentos del Plan integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del mismo. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

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

c) Planos de Proyecto: Tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, con las siguientes excepciones:

- En el plano de proyecto número P.2, la parcelación de las manzanas no es una determinación vinculante, y podrá ser alterada o desarrollada en su

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10 SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

caso, por el Proyecto de Compensación, o por un Proyecto de Parcelación posterior, sin que esta alteración suponga incurrir en supuesto de modificación del Plan, siempre que su tamaño y configuración se ajuste a todas la determinaciones del mismo.

d) Ordenanzas Reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan. Prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general, y su modificación puntual.

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

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

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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTO
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIO

CAPÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Artículo 5. Instrumentos complementarios de ordenación

1. El presente Plan contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación Se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los artículos 91 de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle que se redacten cumplirán las siguientes determinaciones:

a) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa, o a una unidad edificatoria homogénea.

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

c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan.

Artículo 6. Parcelaciones

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee desarrollar ó modificar la parcelación que establezca el Proyecto de Compensación.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a la licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 242 de la Ley del Suelo y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

4. Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada a cada una de las parcelas resultantes, de la superficie edificable total de la manzana, aprovechamiento, así como el número total de viviendas, calculadas con arreglo a las determinaciones del Plan Parcial, seleccionando la interpretación más restrictiva en caso de conflicto.

Artículo 7. Gestión urbanística. Delimitación y Cesiones

1. El ámbito del Sector objeto del Plan, se divide a efectos de gestión, **en un único polígono de Ejecución que abarca el sector completo**, que se representa gráficamente en los Planos de los documentos II y III.

2. El sistema de actuación que se establece es el siguiente:

El artl° 126 de la LS/76 considera en su apartado 1 la salvedad en la elección del sistema de actuación en el caso de que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular. En el presente caso, se documenta suficientemente la titularidad sobre el 100% de los terrenos afectados, a nombre de Solurban Vivienda S.L, por lo que se ha considerado, a efectos de gestión urbanística, que el Plan se encuentra incluido en las circunstancias de excepción que se indican en el RG157/3, párrafo 1°.

Tampoco las conexiones con los sistemas generales externas al polígono, afectan a suelo propiedad de terceros que hubieran de incluirse en el proyecto de compensación, (LS/98 Artl°18-2 y RG172a).

Ha de entenderse por tanto, que el propietario único, Solurban Vivienda, soporta el 100% de las cargas derivadas de cesiones, así como la obligación de ejecutar a su costa las obras de urbanización.

Se acompañará como documento adjunto al Plan, un **Proyecto de Compensación**, que contiene las determinaciones que se expresan en el RGU173, en el que se requieren:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Localización de los terrenos de cesión obligatoria.

Reservas de terrenos.

Localización de parcelas edificables.

Señalamiento de parcelas edificables en las que se situará el 10% de aprovechamiento medio.

Si la aprobación definitiva del Plan sufriera modificaciones que afectaran al contenido del proyecto de compensación, estas se recogerán en un nuevo proyecto, que se presentará para su aprobación ante el Ayuntamiento de Cantillana.

3. El Proyecto de Compensación materializará igualmente las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, de los terrenos que se destinan a viales, sistema de espacios libres, y equipamiento, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan.

4. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el apartado anterior, aparte de los viales y de los terrenos urbanizados correspondientes al 10% del aprovechamiento del polígono, es la señalada en cuadro resumen y planos.

5. La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados anteriores de este artículo se materializará en el acto de aprobación definitiva del Proyecto de compensación y su posterior inscripción en el Registro; no obstante, la ocupación de los suelos por el Ayuntamiento podrá adelantarse en orden a la más ágil construcción de los equipamientos correspondientes, simultáneamente, en su caso, a las obras de urbanización.

Artículo 8. Reparcelación y compensación.

Al ser único el propietario del sector, no existen criterios de valoración a definir y aplicar, situación de parcelas o asignación de usos convenidos por definir, por lo que estas determinaciones se han sometido exclusivamente a consulta y visto bueno de la administración actuante, en todo cuanto se refiere a cesiones.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Artículo 9. Asociaciones administrativas de cooperación

No se contemplan en este Plan.

Artículo 10. Urbanización e infraestructuras compartidas

No se contemplan en el presente Plan

Artículo 11. Proyectos de Urbanización

1. El desarrollo y ejecución del Plan Parcial del Sector PS-2, se realizará mediante la redacción de **un Proyecto de Urbanización:**

a) Proyecto de Urbanización del polígono: Comprenderán la definición de las obras dentro del ámbito interior del polígono completo, más las conexiones con sistemas generales del municipio.

El Proyectos de Urbanización interior del polígono desglosará en fases su ejecución, en coherencia con el Plan de Etapas del Plan Parcial, justificando el funcionamiento gradual e independiente de cada una de las fases y, proponiendo en su caso, los reajustes técnicos que se estimen convenientes.

2. Aparte de las obras relacionadas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, el Proyecto de Urbanización desarrollará las obras siguientes:
a) las conexiones con las infraestructuras generales municipales o de las Compañías suministradoras, valorando todas aquellas extensiones que pudieran ser necesarias para la funcionalidad de los ámbitos señalados en el Plan.
b) El Proyecto de Urbanización, en cuanto se refiera al sistema de espacios libres, proyectará el modelo de diseño de valla de separación, al que habrán de ajustarse todas las viviendas con fachada posterior al sistema de espacios libres, en el caso de que se edifique individualizadamente cada parcela

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

unifamiliar. En caso de Proyecto conjunto para la manzana, las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas, admiten variables a dicho diseño, en los términos establecidos. Asimismo, el Proyecto establecerá y presupuestará la ejecución de amojonamiento del perímetro de estos espacios, para su clara delimitación en tanto se procede a la urbanización y edificación.

Artículo 12. Ejecución material y costes de urbanización

1. La ejecución de las obras de urbanización será sufragada por el propietario único, Solurban Vivienda, comprendiendo todos los conceptos que se indican en el Artl° 122 de la Ley del Suelo/76 y GRU66.

Su contratación se adjudicará por el promotor a empresas de capacidad técnica y económica sufucientes y contrastadas, las cuales realizarán las obras en tiempo y forma con arreglo al Proyecto de urbanización aprobado, permitiendo en el transcurso de los trabajos la acción inspectora de la administración actuante, Ayuntamiento de Cantillana, en los términos que se indican en el Artl° 13 de estas ordenanzas.

2. Las obras de urbanización e infraestructuras en ejecución, que resulten útiles, se ajusten a las determinaciones de la legislación vigente, y que por su estado sean funcionalmente compatibles con las proyectadas por el Plan, tendrán la consideración de "*obras de urbanización ya realizadas*" por el titular de los terrenos afectados que las ha sufragado, Solurban Vivienda, y de inversión a cuenta de los costes totales previstos para las mismos, independientemente de las parcelas actuales o resultantes de la ordenación a las que puedan dar servicio.

Artículo 13. Control municipal

El Ayuntamiento, en cualquiera de las Unidades y con independencia del sistema de actuación, podrá verificar en todo momento y fase, que la ejecución de las obras se realiza en conformidad con el Proyecto de

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10 SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Urbanización aprobado. Para el ejercicio de esta facultad, podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de Urbanización.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Artículo 14. Recepción y conservación de la urbanización

RECEPCIÓN

1. La recepción de la urbanización, se propondrán al Ayuntamiento de Cantillana, coincidiendo con los mismos actos de recepción de las obras al contratista, o empresa urbanizadora, con las que se hubiera contratado la ejecución de las mismas.

2. Serán aplicables las siguientes normas:

a) Una vez finalizadas las obras correspondientes o fases de las mismas en su caso, la urbanizadora, Solurban Vivienda, S.L., solicitará al Ayuntamiento la recepción de las mismas, que, salvo que por los Servicios Técnicos municipales sean apreciadas deficiencias en relación a lo proyectado, será llevada a cabo en el plazo de tres meses a partir de la solicitud, en presencia de los representantes del Ayuntamiento y del Técnico Director de las obras; levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

b) La recepción definitiva se llevará a cabo transcurrido un año desde la recepción provisional. Si durante el plazo establecido entre ambas recepciones aparecieran defectos imputables a la ejecución de la obra, serán subsanados por el promotor, Solurban Vivienda.

CONSERVACIÓN

Con la finalidad de salvaguardar en todo momento la conservación de las obras y dotaciones, se establece el siguiente calendario, para garantizar en todo momento su conservación:

Desde el inicio de las obras hasta su recepción provisional, éstas serán conservadas por la(s) empresas adjudicatarias de su ejecución, siendo la promotora, Solurban Vivienda, responsable subsidiaria de este cometido.

En el momento de la recepción, se presentará ante Ayuntamiento de Cantillana para su aprobación, la constutición de una Entidad de

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Conservación, cuyos fines y objetivos serán los de velar por el correcto mantenimiento, y sufragar los gastos de conservación de todas las obras , hasta su cesión al Ayuntamiento de Cantillana..
La entidad de mantenimiento y conservación, se redactará con arreglo a las determinaciones que se indican en el RGU Sección sexta y Artl°68.2, y tendrá vigencia hasta el el momento en que se efectue la cesión de las diferentes obras y servicios, pasando entonces al Ayuntamiento de CANTILLANA. (RGU67)

Artículo 15. Plazos de ejecución

1. Los plazos detallados sobre el orden y prioridades para cada una de las actuaciones serán los establecidos en el Documento V Plan de Etapas. Además se establecen con carácter normativo vinculante en los siguientes:

2. Plazos de formulación del Proyecto de Urbanización.

a) El Proyecto de Urbanización interior del polígono, se presentará a tramitación en el plazo máximo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3. Plazos de formulación de los instrumentos de gestión:

a) - El proyecto de compensación se ha redactado como documento complementario del Plan.
En caso de sufrir ajustes o modificaciones, con arreglo a la propuesta del Plan, se presentará a tramitación en el plazo máximo de un mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4. Plazos de ejecución de las obras de las distintas Fases definidas en el Plan de Etapas y en el Plano de Ordenación P.6.:

a) Fase 1:

Las obras se ejecutarán y terminarán en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

b) Fase 2:

Las obras se ejecutarán y terminarán en el plazo máximo de dos años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que, de acuerdo con el Plan, deben de definir las obras correspondientes.

5. Plazos de edificación:

No se contemplan en este Plan otros plazos que aquellos que por la administración se determinen, derivados de la legislación y ordenanzas del planeamiento general del municipio, las cuales no afectan al presente Plan.

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE USOS

Artículo 16. Criterios de aplicación

En lo no previsto en éste capítulo, será aplicable el artículado de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, a los que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, clases, tipos y categorías de usos.

Artículo 17. Tipos y categorías de usos permitidos en el Sector PS-2.

1. En el ámbito del Sector PS-2, se permiten los siguientes tipos de usos pormenorizados y categorías de los mismos:

- Residencial en vivienda unifamiliar en las siguientes tipologías:
  - Adosada
  - Pareada
  - Aislada
- Terciario, en las siguientes categorías:
  - Comercio minorista.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- Actividades de gestoría, administración, intermediación, financiera, academias y similares.
- Bares, restaurantes, juegos recreativos.
- Actividades artesanales de tipo manual o tradicional que no impliquen ningún tipo de molestia al exterior o a edificaciones colindantes por ruidos o vibraciones, cuya potencia instalada sea inferior a 10 kW.
- Actividades profesionales que no requieran instalaciones especiales o potencia adicional a la prevista para el uso de vivienda.

- Equipamiento:
  - Docente: Todas las enseñanzas regladas del sistema educativo.
  - Social:
    - Sanitario.
    - Asistencial.
    - Cultural
    - Administrativo.
    - Deportivo.
    - Religioso.
    - Centros de enseñanza no reglada, escuelas-taller, formación adultos y similares.
- Espacios libres:
  - Plazas.
  - Parques.
  - Jardines.
  - Áreas de juegos de niños.
  - Áreas de deporte no reglado.

- Instalaciones urbanas: Comprende redes y canalizaciones de todo tipo de instalaciones y servicios urbanos previstos en el Plan, así como los locales para centros de transformación y de regulación y mando de los servicios (riego, bombeo, grupos de presión y similares).

- Aparcamiento vinculado a la parcela y edificación de cualquiera de los usos anteriores.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- Viario, infraestructuras vinculadas al mismo y aparcamientos asociados a la red viaria.

2. En el ámbito del Sector PS-2, **se prohiben expresamente** los siguientes tipos de usos:

USOS PROHIBIDOS

- Industria y almacenamiento.
- Cualquier tipo de uso que exceda, aunque sea ocasionelmente, los parámetros legales mínimos establecidos de contaminación medioambiental, determinados por la legislación actual, y ordenanzas municipales de aplicación, para zonas urbanas de carácter residencial.

3. Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso característico o exclusivo los siguientes:

a) El uso de garaje, aparcamiento y trastero, tendrá el carácter de uso complementario para el uso determinado de vivienda, terciario y dotacional, para el servicio de las necesidades de uso de la parcela. Con carácter general, para el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos exigida por el Reglamento de Planeamiento (1 plaza/100 m² edificables) que complemente a los asociados a la red viaria, se reservará como aparcamiento privado de cada parcela, un mínimo de un aparcamiento por cada 120 m² de edificación proyectada.

b) El uso de espacios libres tendrá carácter de uso complementario para cualquiera de los usos característicos o permitidos en zonas edificables, en las partes de la parcela residencial o de equipamiento que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes Ordenanzas.

c) Se entenderán autorizados como usos complementarios al uso característico dotacional de equipamiento y servicios públicos, todos aquellos usos que de acuerdo con la legislación sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios para su funcionalidad, tales como

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

marquesinas de espera de transportes públicos, cabinas telefónicas, directorios informativos o publicitarios, etc.

d) Los centros de transformación e instalaciones de control y mando de las instalaciones del Sector, podrán instalarse en lugares diferentes de los previstos en los esquemas del Plano de Proyecto P.5.5, justificándose en fase de Proyecto de Urbanización, en base a criterios técnicos más detallados de dicho instrumento, una mayor funcionalidad, y la compatibilidad con las condiciones particulares de cada zona.

Se segregarán en su caso, de las manzanas de uso residencial o equipamiento, los terrenos afectos a estas instalaciones, que en ningún caso computan la edificabilidad sobre la asignada con carácter lucrativo o de equipamiento.

CAPÍTULO CUARTO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 18. Criterios de aplicación

En lo no previsto en este capítulo será aplicable el articulado de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, a los que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, condiciones de parcela, de situación, volumen y forma de la edificación, higiene y seguridad.

Artículo 19. Condiciones generales de estética y de composición

1. Tanto los edificios de nueva construcción como las remodelaciones de los existentes, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.

2. En los supuestos en los que, por los criterios compositivos que se pretendan utilizar, puedan existir dudas sobre el impacto visual de lo proyecto, el

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Ayuntamiento podrá exigir mediante informe motivado de sus Servicios Técnicos, la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, la documentación complementaria necesaria para valorar el impacto visual (alzados a color superpuestos sobre fotografías del entorno inmediato, volumetrías o perspectivas), para la justificación de la integración urbana o paisajística de lo proyectado con el entorno existente.

3. En los Proyectos de edificación se incluirá obligatoriamente la definición y tratamiento constructivo, de pavimentación o jardinería de los espacios no edificados de la parcela.

4. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos, deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto solamente aquellos cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad.
5. Los revocos, enfoscados y enlucidos, deberán ir pintados con colores planos, y en general los que tradicionalmente se han demostrado eficaces en el lugar para la integración con el entorno existente.

6. No se permiten expresamente los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, acabados de paramentos con azulejos o materiales vitrificados, acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar (salvo ladrillos de fábrica para su uso a cara vista) las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.

7. Se permiten las cubiertas con azotea plana o a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 35º. No se permiten las faldas de cubierta quebradas, tipo mansardas o similares, ajenas al clima y cultura del lugar. En cuanto a materiales de acabado, no se admitirán el fibrocemento de tono gris, plástico o chapas galvanizadas sin pintar.

8. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública. Respecto a las antenas parabólicas, se prohibe expresamente su ubicación adosadas a paramentos de fachadas a

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10.SET.2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

red viaria o a espacios libres. Igual criterio se seguirá para la situación de instalaciones de energía solar, mediante paneles solares, los cuales se propcurará integrar en cubiertas o paramentos, para mitigar su impacto visual.

9. La instalación en el ámbito del Sector de estructuras de antenas de estaciones base de telefonía móvil digital, requerirá licencia municipal, debiendo acreditarse gráficamente la ausencia de impacto visual desde los puntos que se indiquen por los Servicios Técnicos Municipales, en función de la localización que se pretenda.

10. Los cerramientos de las parcelas, incluso los de las transitoriamente no edificadas, serán de fábrica o enfoscados (con las recomendaciones de colores del apartado 5 de este artículo), hasta un altura mínima de un metro, y hasta la altura mínima de 1,80 metros con cerrajería, celosía y/o vegetación. Las vallas frente al sistema de espacios libres, cuando se actúa edificando individualizadamente por parcela unifamiliar adosada, obligatoriamente se ajustarán al modelo tipo de valla que diseñe el Proyecto de Urbanización. Cuando en cualquiera de los supuestos anteriores, se actúe mediante proyecto unitario de edificación sobre la manzana completa, el diseño de valla, respetando las medidas indicadas en cuanto a altura máxima de fábrica y elementos ligeros, podrá modificarse para adaptarse con criterios unitarios, a los materiales y al diseño del conjunto de la edificación del grupo de viviendas proyectado.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

CAPÍTULO QUINTO: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 20. Criterios de aplicación

En lo previsto en este capítulo será aplicable el artículado de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, a los que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo no regulado en las mismas.

Artículo 21. Urbanización del viario

1. El dimensionado se ajustará exactamente al que figure en los correspondientes Planos de Proyecto.

2. Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

a) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con pavimento bituminoso, con capa de rodadura a base de aglomerado.

b) Acerado.

- El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo, homologados por el Ayuntamiento o de modelos habituales usados en el municipio. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado.

- El acerado en las zonas en contacto con el sistema de espacios libres, se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.

c) Calles de tráfico compartido peatonal-rodado (sólo acceso esporádico de vehículos para abastecimiento de SIPS comercial y conservación, en los casos que se estableciera mediante estudios de detalle:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- Se pavimentará preferentemente con baldosa hidráhulica anti deslizante.

d) Vados: Salvo en los casos en que se establece la solución de acerado y calzada al mismo nivel, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumpla los siguientes requisitos:

- La pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos inferiores a 3 metros, y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.

- La pendiente transversal máxima será del 2%.

- Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, y pasos de peatones, además de cumplir los requisitos del apartado anterior, se diseñarán de forma que:

- Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que como máximo será del 8% y del 2% respectivamente.

- Su anchura será como mínimo de 1,80 metros.

- El desnivel sin plano inclinado no será superior a 2 centímetros.

e) Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrizas y ajardinadas. En cuanto a eliminación de barreras en estos espacios será aplicable lo dispuesto en el apartado 2.d) de este artículo.

f) Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
0559/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

g) Cuando en las aceras se disponga arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano del pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

3. Criterios de disposición de señales verticales, mobiliario urbano y báculos de alumbrado en relación con el viario:

a) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo en las calles de tráfico compartido que se podrán situar adosadas a fachadas próximas.

b) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

c) Los hitos y mojones que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres y zonas ajardinadas vinculadas al viario, para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 metros.

4. La urbanización del viario e itinerarios peatonales, en lo no previsto en este artículo, se ajustará a las determinaciones que sean de aplicación al Sector, del Decreto *72/1992 de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.*

Artículo 22. Urbanización del sistema de espacios libres, zonas ajardinadas asociadas al viario, y zonas de equipamientos no ocupadas por la edificación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil del terreno existente.

2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los mismos criterios especificados en el artículo anterior para el viario.

3. El apartado de jardinería del Proyecto de Urbanización justificará el sistema de riego elegido, sobre la base de optimización del consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistema habituales o experimentados en el municipio.

4. En el diseño y concepción de los jardines se recomienda la aplicación sistematizada de los principios básicos de la *Xerojardinería*, adaptados a las condiciones particulares del ámbito de actuación en cuanto a clima, tipo de suelo y especies de vegetación más adecuadas, en coherencia con las recomendaciones del apartado 5.7 de la Memoria, ajustadas en su caso, por el resultado del análisis y ensayos detallados de características del suelo que se realicen para apoyo de la redacción del Proyecto.

5. Como base de forestación, se recomiendan las siguientes especies:

- Especies arbóreas.

- Hoja perenne:
  - Quercus rotundifolia — Encina
  - Olea Europaea — Olivo
  - Pinus halepensis — Pino carrasco
  - Ceratonia siliqua — Algarrobo
  - Cupressus sempervirens — Ciprés
  - Citrus amaranthus — Naranjo amargo

- Hoja caduca:
  - Robinia pseudoacacia — Robinia, falsa acacia.
  - Gleditsia triacanthos — Acacia tres espinas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10.SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Acer negundo	Arce negundo
Celtis australis	Almez
Jacaranda mimossaefolia	Jacaranda
Eleagnus angustifolia	Arbol del paraíso.
Cercis siliquastrum	Árbol de judea
Tamarix gallica	Taraje, tamarindo.
Tipuana speciosa	Tipuana
Ficus carica	Higuera
Prunus dulcis	Almendro.

- Especias arbusitivas:

- Hoja perenne:

Quercus coccifera	Coscoja
Tuya occidentalis	Tuya
Nerium oleander	Adelfa
Pistacia lentiscus	Lentisco
Retama sphaerocarpa	Retama
Spartium junceum	Retama de olor
Thymus spp.	Tomillo
Rosmarinus officinalis	Romero
Teucrium fruticans	Teucrío, olivilla.
Buxus sempervirens	Boj
Cestrum nocturnum	Dama de noche.
Coronilla glauca	Carolina.
Lantana camara	Verbena
Laurus nobilis	Laurel
Lavandula dentata	Lavanda
Rubus ulmifolius	Zarza

- Hoja caduca:

Rhamus lycioides	Espino negro.
Cytisus patens	Godua
Cytisus gradifforus	Escobón
Caparris spinosa	Alcaparra
Bouganvillea glabra	Buganvilla
Jasminun grandflorum	Jazmín
Wisteria sinensis	Glicina.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- Especies tapizantes:

Cynodon dactylon, Artemisia spp, Zoysia japonica, Festuca ovina, Festuca arundinacea, Festuca rubra y Pennisetum clandestinum.

6. Los criterios de diseño de este artículo serán aplicables a todos los espacios no ocupados por la edificación, de los equipamientos previstos por el Plan Parcial.

Artículo 23. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios

1. El dimensionado y diseño de la red en el Proyecto de Urbanización se realizará con los siguientes criterios básicos:

a) La dotación de agua potable se basará en una dotación mínima diaria de 350 litros por habitante y día establecida por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias. No obstante, el Proyecto de Urbanización, en la medida en que disponga y cuantifique la reducción de consumo derivada de determinaciones al efecto del presente Plan no previstas en las NNSS (ínfima dotación para riego de jardines, evitación de pérdidas en la red derivadas de requisitos técnicos de estanqueidad, utilización de un porcentaje de viviendas como segunda residencia, etc.), podrá reducir el estándar hasta niveles más acordes con principios de "sostenibilidad" que en el presente Plan se cuantifican orientativamente en unos 250 l/hab y día.

b) Presión mínima en el punto más desfavorable, de una atmósfera.

c) Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad mínima de un metro por segundo.

d) El material de las tuberías recomendado será el polietileno, o material similar que garantice plena estanqueidad de las juntas, facilidad de montaje y prestaciones técnicas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTO
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIO

2. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 cm. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones -en su caso- serán las adecuadas a las cargas a soportar.

3. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en los que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cm.

4. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendios para el servicio de área ordenada.

5. El Proyecto de Urbanización en el Sistema de Espacios Libres, establecerá las condiciones técnicas precisas en orden a la viabilidad de un sistema de distribución de agua basado en:

- Red de riego por goteo programado mediante temporizador, optimizado en función de las características, porte y necesidades específicas de agua de las diversas especies de plantas.

6. Prueba de estanqueidad de la red de agua potable: Antes de proceder al cierre de zanjas de la instalación, las tuberías serán sometidas a prueba de estanqueidad en las siguientes condiciones:

- La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a $P = 0{,}07 \cdot L \cdot D$, siendo:

  P: Pérdida total en la prueba en litros.

  L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.

  D: Diámetro interior de la tubería en metros.

- Las pruebas, cuya realización se establecerá y valorará en el Proyecto de Urbanización, se efectuarán por empresa homologada de control de calidad, comunicándose la fecha al Ayuntamiento con 3 días como mínimo de antelación, por si la Administración municipal estima

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

oportuna la presencia en las mismas de algún técnico municipal o de la empresa que gestione el servicio.

7. Las instalaciones existentes a la aprobación del Plan Parcial que se pretendan integrar e incorporar a la red pública, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad de este artículo como condición para su recepción.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Artículo 24. Alcantarillado

1. En la fase de Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a)El sistema será unitario.

b) Los encuentros de conducciones, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.

c) La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 50 metros.

d) El punto más elevado de la sección de cualquier colector de aguas residuales cumplirá las siguientes condiciones:

- Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.

- Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.

e) Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones. La pendiente mínima será del 1% y la velocidad mínima 0,6 metros/seg.

f) En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad mínima será de 0,5 m^3.

2. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados por el Ayuntamiento o la empresa municipal que gestione el servicio, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

- Sección mínima: Ø 300 mm.

- Estanqueidad: Los colectores antes de procedes al relleno de zanjas, serán sometidos a pruebas de estanqueidad, en las siguientes condiciones:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a *P = 0,04L-D*, siendo:

  P: Pérdida total en la prueba en litros.

  L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.

  D: Diámetro interior de la tubería en metros.

- Las pruebas, cuya realización se establecerá y valorará en el Proyecto de Urbanización, se efectuarán por empresa homologada de control de calidad, comunicándose la fecha al Ayuntamiento con 3 días como mínimo de antelación, por si la Administración municipal estima oportuna la presencia en las mismas de algún técnico municipal o de la empresa que gestione el servicio.

3. Los colectores existentes a la aprobación del Plan Parcial que se pretendan integrar e incorporar a la red pública, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad de este artículo como condición para su recepción.

Artículo 25. Energía eléctrica y alumbrado público

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las normas particulares de la Compañía suministradora, siempre que sean compatibles con criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes, derivados de la aplicación de la *Ley 54/1997 de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico*, y demás normativa técnica que pudiera desarrollarla antes de la ejecución de las obras de urbanización.

2. La nueva red de media y baja tensión, se realizará en trazado subterráneo.

4. El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en las vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5. En la ordenación establecida, tanto en Plano de Proyecto P.5. como en las condiciones particulares de zona, se han realizado las reservas de suelo o de compatibilidad de uso necesarias para los centros de transformación, o su modificación de ubicación en base a criterios más detallados de funcionalidad del servicio que se pudieran deducir en la fase de Proyecto de Urbanización.

Artículo 26. Telecomunicaciones

1. Las canalizaciones que sirvan de soporte al *servicio telefónico básico*, y de soporte a otros *servicios de valor añadido de telecomunicaciones por cable*, se ajustarán a las siguientes normativas:

- *Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones* (Con las modificaciones introducidas por la *Ley 32/1992 y Ley 42/1995*).

- *Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.*

- *Real Decreto 1912/1997, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de prestación del servicio final telefónico básico y de los servicios portadores.*

2. Cualquier novedad o innovación técnica o legislativa que se pueda producir en este campo antes de la ejecución de la urbanización, implicará la necesidad de actualizar los correspondientes Proyectos de Urbanización, aunque ya estuviesen redactados y aprobados. En tanto se produce la adecuación y desarrollo normativo, se tendrán en cuenta con carácter supletorio la normativa que pudiera publicarse en el DOCE, las recomendaciones de Organismos Europeos de normalización (ETSI, CEN y CENELEC), Organismo Español de Normalización AENOR, y recomendaciones intencionales de la UIT, ISO, CEI.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

3. El diseño e implantación de canalizaciones y redes de este tipo de infraestructuras, se ajustará a los siguientes requisitos básicos:

- Principio general de *neutralidad, transparencia y no discriminación,* entre sistemas técnicos y operadores.

- Requisito de *interconexión* de circuitos y permitir la *interoperabilidad* de prestación de servicios por distintos operadores.

- Capacidad para soportar redes de telecomunicaciones por cable con las siguientes prestaciones técnicas mínimas:

  - Suministrar a sus usuarios finales como mínimo el servicio de televisión analógica por cable.

  - Estar en condiciones de suministrar con el necesario equipamiento, y sin realizar modificaciones substanciales en las infraestructuras, otros servicios de telecomunicación (difusión de televisión digital, vídeo bajo demanda y a la carta, servicios multimedia interactivos y servicios de comunicaciones de datos de carácter bidireccional).

  - El diseño de redes responderá a una concepción modular y flexible que permita su crecimiento, la incorporación de nuevas tecnologías y la adaptación a las necesidades de los usuarios.

4. Las canalizaciones discurrirán preferentemente bajo los acerados.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 27. Zonas

En el ámbito del Sector Pedro Sanchez 2, se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina el en Plano de Proyecto P.1.:

a) Zona residencial unifamiliar adosada:

AD1 Subzona 1

AD2 Subzona 2

AD3 Subzona 3

Zona ressidencial plurifamiliar

PL Subzona 4

b) Zona de servicios de interés público y social (SIPS).

- Subzona comercial. C
- Subzona social. S
- Subzona deportiva. D

c) Zona docente. E

d) Zona de sistema de espacios libres:

- Subzona jardines. J
- Subzona áreas de juego y recreo de niños. R

e) Zona de viario, y plaza de aparcamiento asociadas

Artículo 28. Condiciones particulares de la zona residencial unifamiliar adosada.

23

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas así calificadas en el Plano de Proyecto P.1., e identificadas como R1 a R12, EXCEPTO R9 Y R10, en el Plano de Proyecto P.2.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PAG 0011/0019
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
07/004731 - T001
VISADO
02 MAYO 2007
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

(23) MOD. NSM. P.A. 27.08.08

MODIFICADO

Artículo 28. Condiciones particulares de la zona residencial unifamiliar adosada.

1.-Delimitación: Esta zona comprende las manzanas así calificadas en el Plano de Proyecto P.1, e identificadas como R1 a R13 , EXCEPTO R9 Y R13, en el plano de Proyecto P.2.

2.- Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado, excepto la manzana R11, de cesión al ayuntamiento en concepto de aprovechamiento medio.

3.- Condiciones de parcelación: Se permite la segregación de las manzanas de esta zona, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

d) Superficie mínima 90
e) Frente mínimo 6 m
f) Los instrumentos complementarios en los que, en desarrollo del Plan Parcial, se materialice la parcelación, se ajustarán a las condiciones a), b) anteriores, no orientarán las parcelas de forma que creen contradicciones normativas con la ordenación de la edificación que consta en el Plano de Proyecto P.3. y distribuirán la superficie máxima edificable y aprovechamiento asignados a cada manzana por el anexo 1 de las presentes Ordenanzas, proporcionalmente entre las parcelas resultantes. El instrumento en que se realice la parcelación, en ningún caso asignará más de una vivienda por parcela. Se permitirá el agrupamiento de parcelas, manteniendo la tipología adosada, en todos sus aspectos.

4.- Condiciones de la edificación:

f) Ocupación máxima de la parcela:

Manzanas R1 a R8 inclusive	70%
Manzanas R10 a R12 inclusive	70%

g) Índice de edificabilidad máxima sobre parcela neta:

Manzanas R1 a R8 inclusive	1,4
Manzanas R10 a R12 inclusive	1,4

PAG 0012/0019
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
07/004/31 - T001
VISADO
02 MAYO 2007
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

h) Altura obligada de la edificación en su frente a alineaciones de vial o espacios públicos en la posición indicada en el Plano de Proyecto P.3.:

Residencial Unifamiliar adosada
-Altura máxima: 7 metros
-Número obligado de plantas: 2(B+1).

i) Posición de la edificación:

-Respecto a las alineaciones de vial : Se dispondrá alineada a vial, retranqueada en la posición indicada en el Plano de Proyecto P.3. o en otra posición siempre que sea un proyecto unitario en toda la manzana.

-Respecto a las alineaciones de separación con el sistema de espacios libres (Manzanas R9, R12 y E : En el caso de que el Proyecto de Edificación se refiera a una o varias de las parcelas que componen la manzana, la fachada se ajustará a la línea fijada en el Plano de Proyecto P.3. En el caso de Proyecto de edificación unitario para toda la manzana, se podrá ajustar la *línea de edificación obligada* establecida en el Plano de Proyecto P.3., respetando en todo caso las condiciones de ocupación, altura e índice de edificabilidad asignados a la manzana.

-En los fondos de parcela de uso residencial unifamiliar adosada, los patios tendrán una dimensión tal que permita inscribir una circunferencia de 3 m. de diámetro.

j) Ocupación bajo rasante: En el supuesto de actuación con Proyecto unitario de edificación para el conjunto de una manzana, se permite la construcción de sótanos o semisótanos, bajo la superficie ocupada por la edificación, con destino exclusivamente al uso de garaje o trastero, los cuales se dotarán de los medios necesarios para la recogida e impulsión de aguas hasta la cota de saneamiento.

5.- Reserva de aparcamientos en la parcela: En el interior de cada parcela o manzana deberá reservarse como mínimo una plaza por cada 120 m2 construidos de edificación proyectada.

6.- Condiciones particulares de uso:

c) Uso característico: Residencial en vivienda unifamiliar.

PAG 0013/0019
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
07004731 - T001
VISADO
MAYO 2007
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

d) Usos permitidos:

- Terciario, en las siguientes categorías:
  -Comercio minorista.
  -Actividades de gestoría, administración, intermediación financiera, academias y similares.
  -Actividades artesanales de tipo manual o tradicional que no impliquen ningún tipo de molestia al exterior o a edificaciones colindantes por ruidos o vibraciones, cuya potencia instalada sea inferior a 10 kw (sólo en subzonas AD1 y AD3).
- Actividades profesionales que no requieran instalaciones especiales o potencia adicional a la prevista para el uso vivienda.

- Equipamiento social de carácter público o privado en las siguientes categorías:
  -Asistencial (guardería, centros de ancianos).
  -Centros de enseñanza no reglada(academias).

Cantillana (Sevilla), abril de 2007

Alberto Romero-Brouard Martínez
Arquitecto

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado, excepto la manzana R11, de cesión al Ayuntamiento en concepto de aprovechamiento medio.

3. Condiciones de parcelación: Se permite la segregación de las manzanas de esta zona, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima 90
b) Frente mínimo 6 m.
c) Los instrumentos complementarios en los que, en desarrollo del Plan Parcial, se materialice la parcelación, se ajustarán a las condiciones a), b) anteriores, no orientarán las parcelas de forma que creen contradicciones normativos con la ordenación de la edificación que consta en el Plano de Proyecto P.3. y distribuirán la superficie máxima edificable y aprovechamiento asignados a cada manzana por el Anexo 1 de las presentes Ordenanzas, proporcionalmente entre las parcelas resultantes. El instrumento en que se realice la parcelación, en ningún caso asignará más de una vivienda por parcela. Se permitirá el agrupamiento de parcelas, manteniendo la tipología adosada, en todos sus aspectos.

4. Condiciones de edificación:

a) Ocupación máxima de la parcela:

Manzanas R1 a R8 inclusive	70%
Manzana R11 y R12	70 %

b) Índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta:

Manzanas R1 a R8 inclusive	1,4
Manzanas R11 y R12	1,4

c) Altura obligada de la edificación en su frente a alineaciones de vial o espacios públicos en la posición indicada en el Plano de Proyecto P.3.:

Residencial Unifamiliar adosada
- Altura máxima: 7 metros.
- Número obligado de plantas: 2 (B + 1).

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

d) Posición de la edificación:

-Respecto a las alineaciones de vial: Se dispondrá alineada a vial, retranqueada en la posición indicada en el Plano de Proyecto P.3. o en otra posición siempre que sea un proyecto unitario en toda la manzana.

- Respecto a las alineaciones de separación con el sistema de espacios libres (Manzanas R9, R12 y E: En el caso de que el Proyecto de Edificación se refiera a una o varias de las parcelas que componen la manzana, la fachada se ajustará a la línea fijada en el Plano de Proyecto P.3. En el caso de Proyecto de edificación unitario para toda la manzana, se podrá reajustar la *línea de edificación obligada* establecida en el Plano de Proyecto P.3., respetando en todo caso las condiciones de ocupación, altura e índice de edificabilidad asignados a la manzana.
- En los fondos de parcela de uso residencial unifamiliar adosada, los patios tendrán una dimensión tal que permita inscribir una circunferencia de 3 m. de diámetro.

e) Ocupación bajo rasante: En el supuesto de actuación con Proyecto unitario de edificación para el conjunto de una manzana, se permite la construcción de sótanos o semisótanos, bajo la superficie ocupada por la edificación, con destino exclusivamente al uso de garaje o trastero, los cuales se dotarán de los medios necesarios para la recogida e impulsión de aguas hasta la cota de saneamiento.

5. Reserva de aparcamientos en la parcela: En el interior de cada parcela o manzana deberá reservarse como mínimo una plaza por cada 120 m² constituidos de edificación proyectada.

7. Condiciones particulares de uso:

a) Uso característico: Residencial en vivienda unifamiliar.

b) Usos permitidos:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- Terciario, en las siguientes categorías:
  - Comercio minorista.
  - Actividades de gestoría, administración, intermediación financiera, academias y similares.
  - Actividades artesanales de tipo manual o tradicional que no impliquen ningún tipo de molestia al exterior o a edificaciones colindantes por ruidos o vibraciones, cuya potencia instalada sea inferior a 10 kW (sólo en subzonas AD1 y AD3).
- Actividades profesionales que no requieran instalaciones especiales o potencia adicional a la prevista para el uso vivienda.
- Equipamiento social de carácter público o privado en las siguientes categorías:
  - Asistencial (guardería, centros de ancianos).
  - Centros de enseñanza no reglada (academias).

Artículo 29. Condiciones particulares de la zona residencial colectiva.

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas así calificadas en el Plano de Proyecto P.1., e identificadas como R9 Y R10, en el Plano de Proyecto P.2.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en manzana R9 serán de dominio y uso privado y la manzana R10 ser de cesión al Ayuntamiento en concepto de aprovechamiento medio.

3. Condiciones de parcelación: Se permite la segregación de las manzanas de esta zona, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

d) Superficie mínima 500
e) Frente mínimo 12 m.
c) Los instrumentos complementarios en los que, en desarrollo del Plan Parcial, se materialice la parcelación, se ajustarán a las condiciones a), b) anteriores, no orientarán las parcelas de forma que creen contradicciones normativas con la ordenación de la edificación que consta en el Plano de Proyecto P.3. y distribuirán la superficie máxima edificable y aprovechamiento asignados a cada manzana por el Anexo 1 de las presentes Ordenanzas, proporcionalmente entre las parcelas resultantes. El instrumento en que se

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

realice la parcelación, en ningún caso asignará más de una vivienda por parcela. Se permitirá el agrupamiento de parcelas, manteniendo la tipología adosada, en todos sus aspectos.

4. Condiciones de edificación:

a) Ocupación máxima de la parcela:

Manzanas R9	60%
Manzana R10	60 %

b) Índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta:

Manzanas R9	1,6
Manzanas R10	1,6

c) Altura obligada de la edificación en su frente a alineaciones de vial o espacios públicos en la posición indicada en el Plano de Proyecto P.3.:

Residencial Unifamiliar adosada
- Altura máxima: 11 metros.
- Número de plantas: 3 (B + 2).

d) Posición de la edificación:

-Respecto a las alineaciones de vial: Se dispondrá alineada a vial, retranqueada en la posición indicada en el Plano de Proyecto P.3.

- Respecto a las alineaciones de separación con el sistema de espacios libres (Manzana R9).

e) Ocupación bajo rasante:

Se permite la construcción de sótanos o semisótanos, bajo la superficie ocupada por la edificación, con destino exclusivamente al uso de garaje o trastero, los cuales se dotarán de los medios necesarios para la recogida e impulsión de aguas hasta la cota de saneamiento.

f) Cuerpos volados:

- Se permiten cuerpos volados de la fachada siempre que el vuelo no supere 0.8 m. o el 50 % del acerado.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- La suma de cuerpos volados y balcones no superará el 50 % de la fachada.

g) Cerramiento de parcela:

- Linderos a calles:
  Altura máxima: 2,50 metros.
  De 0 a 1,50: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.
  Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
- Linderos zona verde:
  Altura máxima: 2,50 metros
  De 0 a 1,50: fábrica de piedra o ladrillo visto o enfoscado, previo acuerdo entre colindantes.
  Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos y seto vegetal.

5. Reserva de aparcamientos en la parcela: En el interior de cada manzana deberá reservarse como mínimo una plaza por cada 100 m² o vivienda constituidos de edificación proyectada.

7. Condiciones particulares de uso:

a) Uso característico: Residencial en vivienda colectiva.

b) Usos permitidos:

- Terciario, en las siguientes categorías:
  - Comercio minorista.
  - Actividades de gestoría, administración, intermediación financiera, academias y similares.
  - Actividades artesanales de tipo manual o tradicional que no impliquen ningún tipo de molestia al exterior o a edificaciones colindantes por ruidos o vibraciones, cuya potencia instalada sea inferior a 10 kW (sólo en subzonas AD1 y AD3).
- Actividades profesionales que no requieran instalaciones especiales o potencia adicional a la prevista para el uso vivienda.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- Equipamiento social de carácter público o privado en las siguientes categorías:
  - Asistencial (guardería, centros de ancianos).
  - Centros de enseñanza no reglada (academias).

Artículo 30. Condiciones particulares de la zona de servicios de interés público y social (SIPS).

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en el Plano de Proyecto P.2., y las Subzonas identificadas como C, S y D en el Plano de Proyecto P.1.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado (los SIPS comercial (C), y de dominio y uso público (los SIPS social y deportivo (S y D).

3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación en los terrenos con esta calificación, salvo el SIPS comercial (C),

4. Condiciones de edificación: Las especificadas en el cuadro Anexo de las presentes Ordenanzas y en el Plano de Proyecto P.3., en lo referente a ordenación de la edificación. En todo caso, los centros de instalaciones al servicio del Sector que se pudieran ubicar en estos terrenos, no computarían a efectos de ocupación y de la superficie edificable asignada en el citado cuadro Anexo.

5. Condiciones particulares de uso:

a) SIPS comercial C:

- Uso Característico: Terciario en todas sus categorías.
- Usos permitidos: Equipamiento social en todas sus categorías.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

b) SIPS social S:

- Uso Característico: Equipamiento social en todas sus categorías.
- Usos permitidos: Espacios libres en la zona que no sea ocupada por la edificación.

c) SIPS deportivo:

- Uso Característico: Equipamiento deportivo.
- Usos permitidos: Equipamiento social.

Artículo 31. Condiciones particulares de la zona docente

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en el Plano de Proyecto P.1., y la parcela identificada como (E) y (EG) en el Plano de Proyecto P.2.

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

3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación en los terrenos con esta calificación, salvo que en función de la tipología del centro a instalar adaptado a la LOGSE (*Real Decreto 1004/1991* o normativa vigente en el momento de la construcción), se deduzca la innecesariedad de parte de los terrenos para el programa y tipología de centro exigido por la normativa, en cuyo caso podrán segregarse dichos terrenos sobrantes, para su destino a cualquiera de los usos de equipamiento público permitidos.

4. Condiciones de edificación:

a) Las especificadas en el cuadro Anexo de las presentes Ordenanzas y en el Plano de Proyecto P.3. en lo referente a ordenación de la edificación. En cualquier caso, se permiten las condiciones adicionales de edificación que en

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

cada momento pudiera exigir la normativa sectorial que regule y afecte al equipo a implantar, normativa que se entenderá asumida en todo momento por el presente Plan, salvo que requiriese altura superior a las dos plantas permitidas con carácter general en el Sector.

b) La organización de la edificación en la parcela fomentará la situación de continuidad de la edificación formalizando calle con el frente de la manzana residencial AD3, en situación alineada a vial o retranqueada para resaltar la entrada. Se procurará que la organización del centro y la situación de sus espacios multiusos o deportivos permita su independencia funcional de las áreas propiamente docentes, para fomentar su uso como equipamiento del núcleo urbano, fuera del horario escolar.

5. Condiciones particulares de uso:

a) Uso característicos: Equipamiento docente en cualquiera de las enseñanzas reglada del sistema educativo y los usos complementarios asociados al programa del centro a instalar.

b) Usos permitidos (o alternativos en el caso de terrenos innecesarios según normativa sectorial para el programa del centro):

- Equipamiento social en todas sus categorías.

- Espacios libres: jardines, áreas de juego y recreo de niños.

Artículo 32. Condiciones particulares de la zona de sistema de espacios libres.

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en el Plano de Proyecto P1 (Subzona J)., y los identificados como V1, V2,V3 y V4 en el Plano de Proyecto P.2.
2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación en los terrenos con esta calificación.

4. Condiciones de edificación:

a) En el cuadro Anexo de las presentes Ordenanzas, se incluyen unas condiciones muy limitadas de ocupación y de edificación, para permitir la instalación, mediante concesión municipal en alquiler o derecho de superficie (en ningún caso desafección del dominio público), de actividades de apoyo del carácter público de estos espacios.

5. Condiciones particulares de uso:

a) Uso característico: Espacios libres, en sus categorías de jardines y áreas de juego y recreo de niños, según la calificación expresa establecida para cada subzona.

b) Usos permitidos

- Previa concesión municipal de carácter temporal en alquiler o derecho de superficie, y con el límite de construcción establecido en el Anexo de estas Ordenanzas:

  - Kioscos de prensa, o de música.

- Concesiones temporales para ocupación como terrazas de apoyo de bares o restaurantes que se pudieran implantar en el SIPS comercial , permitiéndose la instalación sobre las mismas de elementos desmontables como pérgolas, sombrillas, toldos y similares.

- Infraestructuras urbanas de mínima ocupación en superficie (centros de transformación, control de instalaciones).

Artículo 33. Condiciones particulares de la zona de viario.

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos calificados con dicha denominación en el Plano de Proyecto P.1.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02 T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

3. Condiciones particulares de uso:

- Uso exclusivo: Viario e Infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
- Usos permitidos:

  Aparcamientos asociados a la red viaria.

  Jardines de protección y acondicionamiento del viario allí donde su sección lo permite.

Sevilla, Septiembre de 2003

Javier Romero Montero
Arquitecto

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
10. SET 2003 8359/02T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

VER (19) MOD. NSM.P.D 25.01.06

MANZANA PARCELA	SUPERFICIE m²	ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE MAX. EDIF.m²t	VIVIENDAS Nº MÁXIMO	OCUPACIÓN MÁXIMA %	PLANTAS Nº MÁXIMO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA m
R1	1.409	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	AD1	1.973	12	70%	B+1	1,4	7
R2	1.852	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	AD1	2.593	16	70%	B+1	1,4	7
R3	2.170	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	AD1	3.038	19	70%	B+1	1,4	7
R4	2.304	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	AD1	3.226	21	70%	B+1	1,4	7
R5	2.314	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	AD1	3.240	21	70%	B+1	1,4	7
R6	2.485	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	AD1	3.339	21	70%	B+1	1,4	7
R7	3.649	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	AD2	5.109	38	70%	B+1	1,4	7
R8	3.698	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	AD2	5.177	38	70%	B+1	1,4	7
R9	2.198	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	PL	3.956	36	60%	B+2	1,6	11
R10	2.368	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	PL	3.552	22	60%	B+2	1,6	11
R11	3.000	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	AD3	4.200	22	70%	B+1	1,4	7
R12	1.319	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	AD2	1.846	12	70%	B+1	1,4	7
TOTAL RES.				**41.347**	**278**				
C	1.225	SERV. INTERES PUBLICO Y SOCIAL	COMERCIAL	2.205	-	75%	B+1	1,5	8
S	849	SERV. INTERES PUBLICO Y SOCIAL	SOCIAL	1.198	-	70%	B+1	1,4	8
D	1.688	SERV. INTERES PUBLICO Y SOCIAL	DEPORTIVA	1.013	-	30%	B+1	0,3	7
E	5.032	DOCENTE	DOCENTE	3.522	-	35%	B+1	0,7	7
EG	1.000	DOCENTE GUARDERÍA	GUARDERÍA	800	-	40%	B+1	0,8	7
V1	630	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	JUEGO NIÑOS	19	-	3%	B	0,03	3,50
V2	824	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	J. NIÑOS	24,7	-	3%	B	0,03	3,50
V3	124	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	J.NIÑOS	0	-	3%	B	0,00	3,50
V4	625	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	J. NIÑOS	0	-	3%	B	0,03	3,50
J	8.898	SISTEMA ESPACIOS LIBRES	JARDINES	260	-	3%	B	0,03	3,50
TOTAL SECTOR	**67.200**								

ANEXO: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
10.SET 2003 8359/02T02
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA