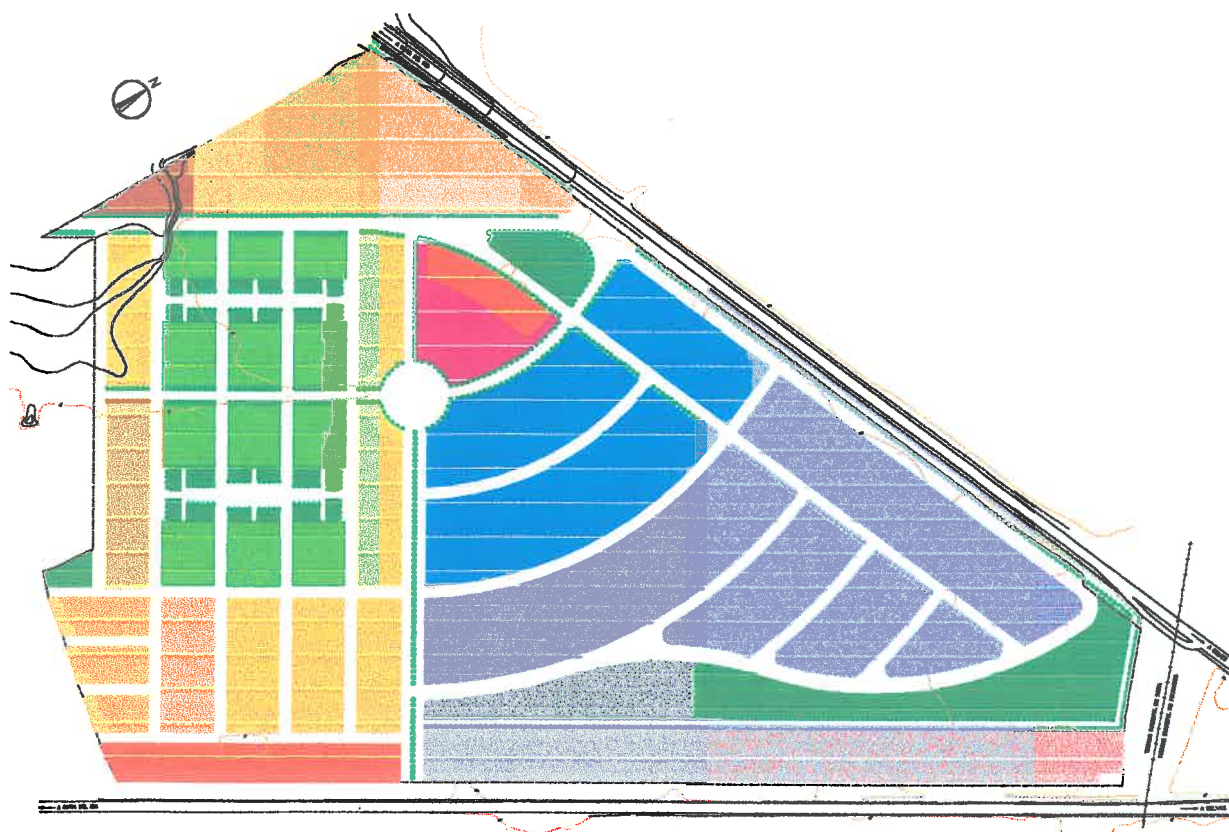




**TEXTO REFUNDIDO A EFECTOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL
PLAN PARCIAL Nº 1 DE LAS NN.SS.MM. DE CORIA DEL RIO (SEVILLA).**

**PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN
ARQUITECTO: RAFAEL CABANILLAS DE LA TORRE**

Junio de 2.000

**TEXTO REFUNDIDO A EFECTOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL Nº 1
DE LAS N.N.S.S.M.M. DE CORIA DEL RIO. SEVILLA.**

INDICE:

**Documento 1.
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.**

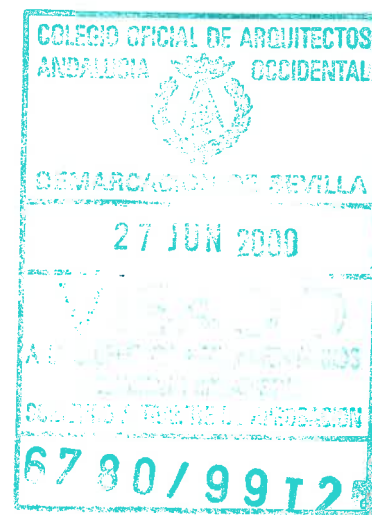
**Documento 2.
PLANOS DE INFORMACIÓN.**

**Documento 3.
PLANOS DE PROYECTO.**

**Documento 4.
ORDENANZAS REGULADORAS.**

**Documento 5.
PLAN DE ETAPAS.**

**Documento 6.
ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**



Documento 1.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

INDICE:

1.- INTRODUCCIÓN.

- 1.1.- DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO. ANTECEDENTES.
- 1.2.- OBJETO DE LA REDACCIÓN DE ESTE TEXTO REFUNDIDO.

2.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD EN RELACIÓN CON LAS N.N.S.S.M.M.

- 2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- 2.2.- PROCEDENCIA EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA DE LAS N.N.S.S.M.M.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 3.1.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE. SITUACIÓN URBANÍSTICA.
- 3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

- 3.2.1.- Topografía.
- 3.2.2.- Características geológicas.
- 3.2.3.- Características climáticas.

3.3.- ESTADO ACTUAL.

- 3.3.1.- Usos existentes.
- 3.3.2.- Edificaciones existentes.
- 3.3.3.- Infraestructuras existentes.
 - 3.3.3.1.- Comunicaciones y viario.
 - 3.3.3.2.- Abastecimiento de agua.
 - 3.3.3.3.- Evacuación de aguas.
 - 3.3.3.4.- Abastecimiento de energía eléctrica.

3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

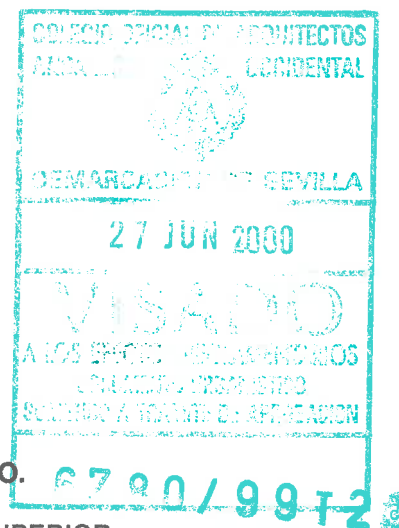
4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

- 4.1.- INCIDENCIAS DEL PLANEAMIENTO Y NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR.
- 4.2.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL SUELO QUE FORMAN LAS DOTACIONES DE CESIÓN.
- 4.3.- CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO
- 4.4.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.
- 4.5.- APROVECHAMIENTOS E INTENSIDADES GLOBALES.
- 4.6.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

6.- ANEXOS A LA MEMORIA.

- 6.1.- CUADRO DE S.S.G.G.
- 6.2.- CUADRO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.
- 6.3.- CUADRO DEL SISTEMA DE CENTROS DOCENTES.
- 6.4.- CUADRO DEL SISTEMA DE SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL.



- 6.5.- CUADRO DE APARCAMIENTOS.
- 6.6.- CUADRO DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA A:
RESIDENCIAS: VIVIENDAS ADOSADAS.
- 6.7.- CUADRO DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA B:
RESIDENCIAL: VIVIENDAS ADOSADAS - JARDÍN.
- 6.8.- CUADRO DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA C:
RESIDENCIAS: VIVIENDAS PAREADAS.
- 6.9.- CUADRO DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA D:
RESIDENCIAL: VIVIENDAS AISLADAS.
- 6.10.- CUADRO DE EDIFICACIÓN ZONA E:
RESIDENCIAL - TERCARIO: VIVIENDAS ADOSADAS.
- 6.11.- COMPROBACIÓN DE DENSIDADES: CAPACIDAD RESIDENCIAL.
- 6.12.- CUADRO DE EDIFICABILIDADES DE LOS TERRENOS DE CESIÓN.
- 6.13.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES DEL SECTOR.



1.- INTRODUCCIÓN.-

1.1.- Descripción del trabajo: antecedentes.-

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión del día nueve de Marzo de 1.994, aprobó definitivamente la "Modificación Puntual de las N.N.S.S.M.M. de Coria del Río en la U.A. Caño Caliente", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de dicha localidad, cuyo ámbito incluía los terrenos del plan parcial nº 1 de las citadas Normas, y otros terrenos colindantes.

Mediante la modificación, la totalidad de los terrenos quedaron clasificados "aptos para la urbanización" con uso residencial, para desarrollarlos mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial.

En consecuencia, se redactó el Plan Parcial para el Sector nº 1 de las N.N.S.S.M.M. de Coria del Río.

Posteriormente se realiza la restitución de un vuelo aéreo de la zona comprobando que la superficie del Sector no coincide exactamente con la que contempla el Plan Parcial, por lo que se decide modificarlo para que se ajuste a la superficie real.

El citado Modificado del Plan Parcial nº 1 se aprueba inicialmente por el Ayuntamiento de Coria del Río el día 30 de Diciembre de 1.999.

Posteriormente se somete a información pública y se completa dicho periodo sin que se formulen alegaciones.

El Ayuntamiento aprueba provisionalmente el Modificado del Plan Parcial nº1 en fecha 4 de Mayo de 2.000 previa solicitud de informe, por un lado a la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes respecto a la afección de la carretera SE-660 de San Juan de Aznalfarache a Coria del Río, y por otro a la Dirección General de Costas, Subdirección General de Gestión del Dominio Público Marítimo Terrestre.

El informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (se acompaña), establece una serie de premisas las cuales cumple el Plan Parcial.

El informe de la Dirección General de Costas, a pesar de haber informado favorablemente la Modificación Puntual de las N.N.S.S.M.M. en la U.A. Caño Caliente en la que se incluía una ordenación de viario, manzanas y usos, manifiesta que los terrenos están afectados por la servidumbre de protección, cuyo límite debe medirse con 100 metros de profundidad desde la línea de ribera del mar.

1.2.- Objeto de la redacción de este Texto Refundido.-

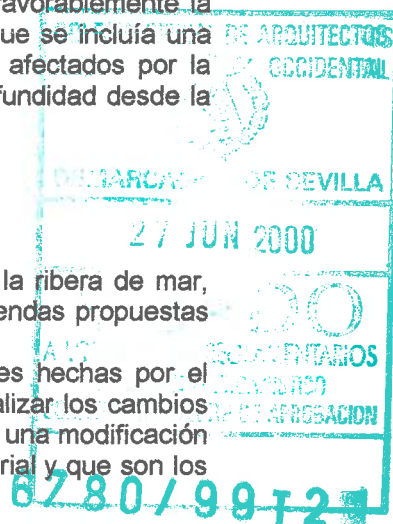
Al establecer la línea de servidumbre del dominio público a 100 metros de la ribera de mar, según nos exige la Dirección General de Costas, algunas manzanas de viviendas propuestas por el Plan Parcial resultan no edificables.

Por tanto el objeto de este Texto Refundido es recoger las puntualizaciones hechas por el Ayuntamiento de Coria del Río en la aprobación inicial del Plan Parcial y realizar los cambios impuestos por el informe citado anteriormente, estimando que no constituyen una modificación sustancial del Plan Parcial, ya que no varían el Modelo de Ordenación Territorial y que son los siguientes:

- Se sustituyen la manzana 16 y parte de las manzanas 21, 22, 23 y 24 de viviendas afectadas por la línea de servidumbre del dominio público por una única manzana de uso Deportivo pasando este uso de tener 4.615 m² a 4.919 m².

- Se rehubica un viario para separar la nueva manzana de uso Deportivo de las manzanas residenciales.

- La manzana 1, donde se ubicaban los SIPS, se reordena de forma que desaparece el uso deportivo y se crea una nueva parcela residencial compensando la pérdida de viviendas en la zona de afección de la línea de servidumbre.



•Estos cambios suponen una nueva numeración de manzanas, asignación de viviendas a las manzanas y pequeños cambios de superficies que quedan patentes en el resto del documento, Memoria y Planos.

El Sector 1 está situado en el área Norte del municipio, y sus linderos son los siguientes:

- Al N. la autovía Sevilla - Puebla del Río y término de Palomares del Río.
- Al S. el perímetro del suelo urbano (U.A. Caño Caliente)
- Al E. la antigua carretera Sevilla - Coria del Río SE-660.
- Al O. la Barriada del Guadalquivir y el talud natural que separa los terrenos del PP-1 de los terrenos del PP-2.

2.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD EN RELACIÓN CON LAS N.N.S.S.M.M.

2.1.- Conveniencia y oportunidad.

Su finalidad se ajusta a los preceptos establecidos en el art. 43, punto 1, apartado c) del Reglamento de Planeamiento, y al punto 4 del mismo articulado, completando las observaciones pertinentes del articulado de la L. del S.

La redacción de éste Plan Parcial ha surgido también como consecuencia y en aplicación de los criterios y soluciones generales de las Normas Subsidiarias vigentes, y de la Modificación Puntual antes mencionada, al amparo de las cuales se redacta, y que se traducen básicamente en:

- La obtención de suelo con baja repercusión, que permita además de atender la demanda del municipio en cuanto a la obtención de solares se refiere, llevar a cabo la construcción de viviendas económicas, y viviendas de protección oficial mediante la aplicación de las normas vigentes para éste tipo de viviendas.
- La obtención de unos sistemas generales que se repercutirán sobre la totalidad del sector: Áreas libres (parque urbano)
- La obtención de unos sistemas locales, fruto de la realización de una unidad urbanística integrada.

2.2.- Procedencia en relación con el programa de las N.N.S.S.M.M.

El desarrollo del Plan Parcial se hará dentro de los límites establecidos por la Modificación Puntual de las Normas, y por supuesto de acuerdo con la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-

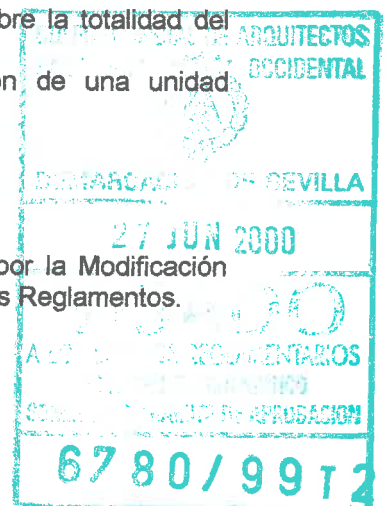
3.1.- Situación y superficie.- Situación urbanística.-

La superficie global del sector tras la comprobaciones topográficas previas y necesarias realizadas mediante la restitución del vuelo realizado para LTC con referencia 437/99 de fecha Julio del 99, es de 23-19-90 has. Incluidos los terrenos destinados a sistemas generales, y de 22-61-66 has., excluidos los mismos.

La inserción del sector y su integración dentro de la estructura urbanística general del territorio, queda reflejada aportando los planos necesarios:

El Plano I-2 abarca tanto el ámbito propio del Plan Parcial como su área de influencia, definiendo los usos globales del suelo.

Completando la información anterior, en el Plano I-3 se delimita el sector, clasificado como suelo urbanizable programado, y señalando además el perímetro del suelo urbano y las distintas actuaciones previstas en el resto del municipio.



3.2.- Características naturales del territorio.-

3.2.1.- Topografía.-

En general, los terrenos que comprende el sector presenta una topografía casi plana, subiendo hacia el límite Oeste del mismo.

Sobre el Plano 1-4 queda cumplimentada la obligatoriedad de levantamiento topográfico imprescindible y a escala adecuada. Para más comodidad y exactitud se ha trabajado con una representación de curvas de nivel cada 1,00 m.

3.2.2.- Características geológicas.-

En general a orillas del Guadalquivir, próximo a Sevilla, participa de todas las características geológicas de ésta zona.

La estructura geológica del término no es muy homogénea. Los terrenos correspondientes al mioceno superior y formados por arenas y areniscas yacen sobre una capa impermeable y profunda de margas azules, también miocénicas.

3.2.3.- Características climáticas.

La situación de Coria del Río le confiere una climatología típica de la comarca en que se encuentra; seca y calurosa en verano y relativamente templado y húmedo en invierno.

- Pluviometría: escasa.
600 L/año
70 días/año
- Temperatura: oscila entre 6 y 36° C.
Las extremas entre -5 y 45°C y la media 19°C.
- Vientos: los vientos dominantes durante el verano son del S-O, que rebajan las temperaturas.
- Soleamiento: alto, 2859 h. sol/año.

3.3.- Estado actual.-

3.3.1.- Usos existentes.-

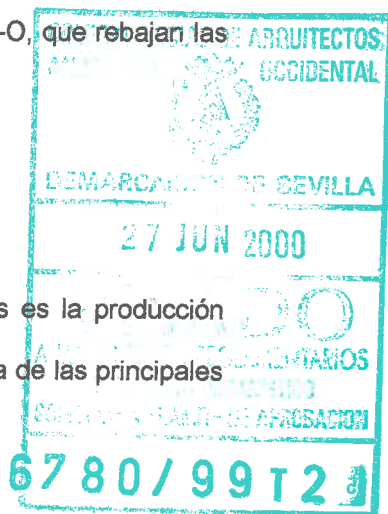
La actividad que se ha dado sobre éstos terrenos hasta hace pocos años es la producción agrícola, y más en concreto la del cultivo hortícola.

Por su proximidad al casco es una zona infrautilizada, ya que constituye una de las principales áreas de tensiones de crecimiento del casco urbano.

3.3.2.- Edificaciones existentes.-

Existen varias edificaciones dentro de los límites del sector:

- Tres viviendas unifamiliares aisladas, habitables y en buen estado de conservación, que se van a mantener en principio a fin de no tener que proceder a indemnización alguna.
- Una caseta y pozo que envía agua para riego al otro lado de la autovía, y que por su situación respecto a la red viaria del sector, es muy aconsejable que tengan que ser sustituidos por otra instalación de similares características.
- Una casera de bombas y un centro de transformación ubicado en la zona central del sector, que están en servicio para dos de las tres viviendas mencionadas. Estas instalaciones creemos deben eliminarse dado que el servicio que prestan será innecesario una vez realizadas las obras de urbanización evidentemente, mientras tanto permanecerán en uso.



3.3.3.- Infraestructuras existentes.-

Los usos e infraestructuras existentes se especifican esquemáticamente en el Plano I-5 de Información Urbanística.

3.3.3.1.- Comunicaciones y viario.-

El sector, situado al Norte del casco, está perfectamente comunicado con la red general de comunicaciones de la comarca, ya que son límites de él la "autovía" de Sevilla - Puebla del Río y la carretera SE-660, que son precisamente los principales accesos al municipio.

3.3.3.2.- Abastecimiento de agua.-

La Cía suministradora nos ha comunicado la existencia de una tubería de diámetro 300 mm. Que llega hasta el centro de los terrenos, concretamente hasta la caseta de bombas antes mencionada. Esta conducción habrá que desmontarla hasta el límite de los terrenos (ver plano P-8), y será en ella donde se conecte para realizar la alimentación del sector.

3.3.3.3.- Evacuación de aguas.-

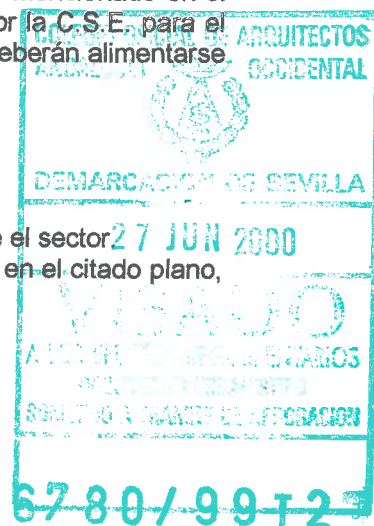
No existe ningún punto de vertido dentro de los límites del sector con capacidad suficiente para evacuar las aguas pluviales y residuales del mismo. En consecuencia hemos de llevar la conducción hasta el cruce de la calle Gran Avenida con la carretera SE-660. Aproximadamente en éste punto se conectará la red general de municipio al emisario que discurrirá paralelamente a la citada carretera, hasta la estación depuradora que se está ejecutando en la vega de Palomares del Río.

3.3.3.4.- Abastecimiento de energía eléctrica.-

En el plano I-5 queda reflejada una línea aérea de media tensión que llega hasta el centro mismo de los terrenos y que alimenta al centro de transformación existente mencionado en el apartado 3.3.2. Esta línea será preciso eliminarla, ya que los C.T. fijados por la C.S.E. para el desarrollo del sector, y que aparecen grafiados en los planos P-10 y P-11, deberán alimentarse de otras líneas próximas.

3.4.- Estructura de la propiedad del suelo.-

Sobre el Plano I-4 se han señalado las divisiones catastrales que comprende el sector. Los terrenos se estructuran en base a propiedades cuyos linderos aparecen en el citado plano, y que son:



FINCA	SUPERFICIE	PROPIETARIOS	SUP. CADA PROPIET.	%
1	4.321 m ²	Arendamientos e Inversiones Inmob.	4.321 m ²	1,86
2	46.202 m ²	Corporación Bética Inmobiliaria	42.752 m ²	18,43
		José Blay Curiel y Luis C. Martín	1.200 m ²	0,52
		José Suarez Guerrero	500 m ²	0,22
		Antonio Glez. Cardo y Joaquín Salgado	825 m ²	0,36
		Juan Ruiz Delgado	925 m ²	0,40
3	10.023 m ²	Prasa	10.023 m ²	4,32
4	593 m ²	Arendamientos e Inversiones Inmob.	593 m ²	0,26
5	2.411 m ²	Excmo. Ayuntamiento de Coria	2.411 m ²	1,04
6	25.881 m ²	Sres. Gutierrez.	25.881 m ²	11,16
7	32.530 m ²	Prasa	32.530 m ²	14,02
8	48.971 m ²	Prasa	48.971 m ²	21,11
9	28.207 m ²	Prasa	22.700 m ²	9,78
		Rogelio Sosa Ramirez	5.507 m ²	2,37
10	20.416 m ²	Prasa	20.416 m ²	8,80
11	5.126 m ²	Prasa	5.126 m ²	2,21
12	3.143 m ²	Hnos. Gonzalez Reinoso.	3.143 m ²	1,35
13	4.166 m ²	Marbella Beach.	4.166 m ²	1,80
	231.990 m²	TOTAL SECTOR	231.990 m²	100,00

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

4.1.- Incidencias del Planeamiento y Normativa de rango superior.-

Los terrenos que se van a ordenar con éste Plan Parcial están clasificados "aptos para la urbanización" tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual mencionada con anterioridad. Constituyen el Sector 1 de las Normas vigentes, cuyo uso global es el residencial.

Inciden en la ordenación del sector las siguientes figuras de planeamiento de rango superior:

- La Modificación Puntual.
- Las Normas Subsidiarias vigentes desde la aprobación definitiva de aquella.
- Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En la Modificación Puntual - Anexo II se fija el sistema general que afecta a nuestro sector, así como la ubicación exacta y superficie del mismo.

Evidentemente, las determinaciones fijadas por tal figura de planeamiento, y las establecidas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, se respetan escrupulosamente en el presente documento.

4.2.- Criterios para la determinación del suelo que forman las dotaciones de cesión.

En general, los criterios adoptados para determinar las dotaciones de cesión correspondientes a los sistemas locales, se basan en los módulos mínimos de reserva exigidos por el "Anejo al Reglamento de Planeamiento". Y dado que el uso dominante del sector es el residencial, aplicaremos los módulos mínimos que figuran en el cuadro del artículo 10: "Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial"; y dentro de aquél, los que corresponden a la realización de una unidad urbanística integrada.

El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.



4.3.- Cesiones gratuitas al Ayuntamiento.-

La Ley del Suelo y sus Reglamentos exigen la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales, y sistemas locales propios del sector. Además, entre otras determinaciones, fija que el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos será el resultado de referir a sus superficies, el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentra. En nuestro caso será el 85% del aprovechamiento resultante, dado que el Planeamiento General no está aún adaptado a la Ley 8/90 y sus Reglamentos, etc...

Las superficies correspondientes a cada una de éstas cesiones, incluidas en el sector y grafiadas en el plano P-6, son las siguientes:

A) Sistemas Generales:	
Áreas libres	5.824 m2.
Total	5.824 m2.
B) Sistemas locales:	
Áreas libres	23.199 m2.
Centros docentes:	
E.G.B	10.050 m2.
Guardería	2.000 m2.
S.I.P.S.:	
Socio - cultural	2.912 m2.c
Deportivo.	4.919 m2.

- C) El 15% del aprovechamiento tipo restante del sector, que se fijará en el Proyecto de Compensación

4.4.- Delimitación de Unidades de Ejecución y Sistemas de Actuación.-

En base a los art. 37 y 38 del R.G.U. y los artículos correspondientes de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el proyecto de delimitación de unidades de ejecución se acordará por el Ayuntamiento, posteriormente a la aprobación del Plan. El sistema de actuación será el de Compensación.

4.5.- Aprovechamiento e intensidades globales.-

Para calcular los aprovechamientos e intensidades globales hemos de distinguir las dos zonas que a tales efectos se consideraron en la Modificación Puntual:

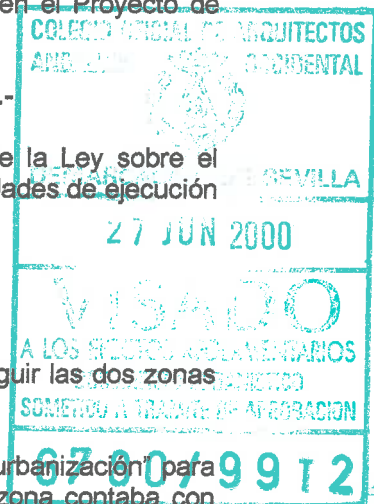
- Una primera zona, que estaba clasificada en las Normas "apta para la urbanización" para uso de tolerancia industrial, y se recalifica para uso residencial. Esta zona contaba con una superficie de 9-88-65 has., y se le aplicaba una densidad de 40 viv/ha. Denominamos a ésta zona PP1-1, a efectos de éste apartado.
- La segunda zona, de 13-31-25 has., estaba clasificada como suelo no urbanizable, y tras la modificación pasó a ser suelo "apta para la urbanización" para uso residencial, con una densidad de 25 viv./ha. Denominamos a ésta zona PP1-2.

Con éstos datos generales referidos al sector que nos ocupa, resulta:

- Superficie del sector incluidos los sistemas generales:

PP1.1	9-88-65 has.
PP1-2	13-31-25 has.
Total	23-19-90 has.
- Superficie del sector excluidos los sistemas generales:

PP1-1	9-88-65 has.
-------	--------------



PP1-2 12-73-01 has.
Total 22-61-66 has.

- Densidad máxima y capacidad residencial:
PP1-1 40 viv/ha. 395 viviendas.
PP1-2 25 viv/ha. 333 viviendas.
Total 728 viviendas.

Teniendo en cuenta las edificabilidades unitarias previstas para cada una de las tipologías proyectadas, y que quedan reflejadas en el apartado 6: "Anexos de la Memoria", resulta una edificabilidad total del sector de 135.519 m²c., que supone un aprovechamiento unitario de 0,584158. De este aprovechamiento el 85%, es decir, 0,4965 será el susceptible de apropiación privada, que equivale a una edificabilidad de 115.191 m²c. El resto, es decir 20.328 m²c. corresponde a la Administración.

El reparto del aprovechamiento susceptible de apropiación entre los distintos propietarios afectados se llevará a cabo en el proyecto de compensación.

4.6.- Objetivos del Planeamiento.-

El objeto primordial del Plan Parcial es el desarrollo de las N.N.S.S.M.M. vigentes de Coria del Río, referido a los terrenos que comprende el sector que nos ocupa del suelo "apto para la urbanización", en observancia de las disposiciones generales del artículo 43.1.c del R. de Planeamiento.

Los objetivos específicos de ordenación en el ámbito del Plan podemos resumirlos de la siguiente forma:

- Fijar unas reservas de terrenos de dominio y uso público, tales que en su composición se evite el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, a tenor de lo dispuesto en el artículo 49.2 del Reglamento de Planeamiento. Esta circunstancia queda resuelta al haber considerado todo su ámbito como una unidad urbanística integrada.
- Fijar la reserva de terrenos de dominio y uso público correspondientes a las áreas libre - sistema general, que viene ya impuesta por la propia Modificación Puntual, en cuanto a superficie y localización.
- Proyectar las galerías y redes de servicios conectados a las redes existentes.
- Establecer el Plan de Etapas, totalmente realizable en los plazos que correspondan, y de acuerdo con los legítimos intereses de los propietarios afectados.



5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.-

La ordenación del sector venía en parte condicionada, en primer lugar por las Normas Subsidiarias, y posteriormente por éstas y por la Modificación que de las mismas se llevó a cabo sobre los terrenos que nos ocupan.

Además, el propio Plan parcial establece para la futura ordenación de su territorio cinco zonas (A, B, C, D y E) de distintas intensidades, en función de unos criterios generales de ordenación y de las condiciones del entorno.

Pues bien, partiendo de éstas premisas y respetando los criterios generales de ordenación contenidos en el Planeamiento de rango superior, hemos procurado insertar la trama urbana existente dentro del sector, proyectando en las zonas contiguas a las ya consolidadas unas tipologías afines a las existentes, con espacios urbanos abiertos a modo de "plazas", etc...

En efecto, de las zonas mencionadas, las zonas A y E son las que responden a esa prolongación de la trama existente en la Barriada Guadalquivir, con viario de características similares en cuanto a dimensiones se refiere y cumpliendo las latitudes mínimas establecidas. E, con una edificabilidad que permita construir en cada parcela, además de una vivienda, otra superficie destinada a usos terciarios; y en la zona A se proyecta una trama similar, cuya edificabilidad será tal que nos permita edificar una vivienda por parcela, sin considerar usos terciarios dentro de la misma.

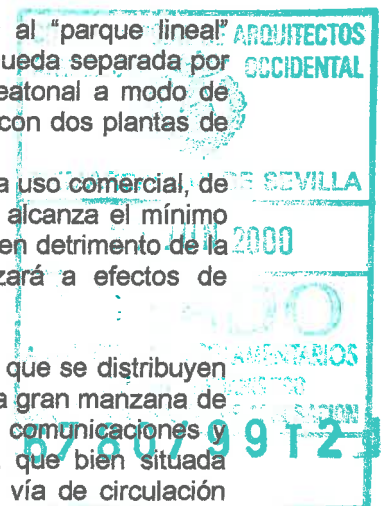
Ambas zonas A y E quedan perfectamente delimitadas por el viario principal de sector. Fuera de éstos límites se ubican las demás tipologías proyectadas, cuya densificación va disminuyendo, en general, a medida que nos alejamos de las áreas consolidadas. Así, la zona B responde a una tipología de viviendas adosadas, en las que se obliga desde el propio Plan a unos retranqueos de las líneas de edificación y a unos fondos máximos edificables. Y en la zona C, las viviendas se dispondrán obligatoriamente de forma pareada, con retranqueos similares a los anteriores. Las dimensiones de las manzanas en las zonas B y C son en consecuencia considerablemente mayores que en las zonas A y E.

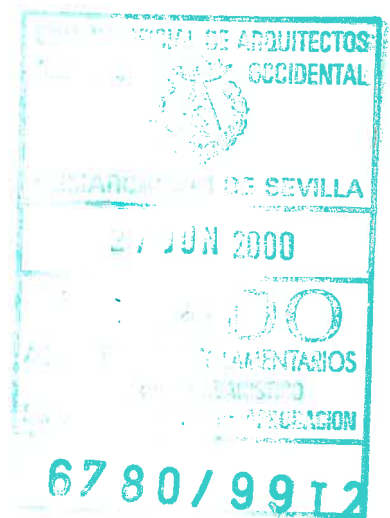
La zona D la constituye una manzana longitudinal apoyada o adosada al "parque lineal" proyectado, y que presenta además fachada a la ctra. SE-660, de la que queda separada por una calle interior de la urbanización y una banda longitudinal arbolada peatonal a modo de Bulevar. En ésta manzana se dispondrán viviendas unifamiliares aisladas, con dos plantas de altura.

El Plan fija que en la manzana 6b de dicha zona A se prevea un mínimo para uso comercial, de dominio privado de 2 m²c./viv. para todo el ámbito del sector. Tanto si se alcanza el mínimo como si se supera, la superficie construida destinada a uso comercial no irá en detrimento de la superficie construida total destinada a viviendas, y por tanto contabilizará a efectos de aprovechamiento.

Los **terrenos de cesión**, con independencia del viario y de las áreas libres que se distribuyen por todo el ámbito del Plan parcial, se concentran fundamentalmente en una gran manzana de casi dos hectáreas, perfectamente situadas respecto a la red general de comunicaciones y apoyada en una vía de circulación principal dentro del sector, a la vez que bien situada respecto al núcleo urbano del municipio. Precisamente a través de dicha vía de circulación rodada puede conectarse con la "autovía" desde el núcleo urbano en dirección a Sevilla. La línea de servidumbre del dominio público marítimo terrestre nos obliga, en cierto modo, a sacar de esta manzana el uso Deportivo y a incluir en ella una zona residencial, como ya se ha explicado anteriormente.

En cuanto al **viario general** del sector se refiere, hemos previsto una jerarquización de calles de circulación rodada, algunas de ellas preestablecidas por las figuras de planeamiento de rango superior, en función del tráfico, uso, importancia dentro del sector, y relación con la trama urbana existente.





Los aparcamientos previstos en los viales interiores del sector, se distribuyen entra las distintas zonas y próximos a las áreas de equipamiento comunitario. Estos aparcamientos supondrán el 50%, como máximo, de las plazas correspondientes a viviendas previstas en el Plan parcial, de las que se reservará el 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos.

El resto de las plazas irán incluidas en el interior de las parcelas.

En cuanto al **abastecimiento de agua** se estará a lo dispuesto por EMASESA dentro de los límites legalmente establecidos. El trazado de la futura red, tras consultar con la citada compañía aparece reflejado en el plano P-8 del presente documento.

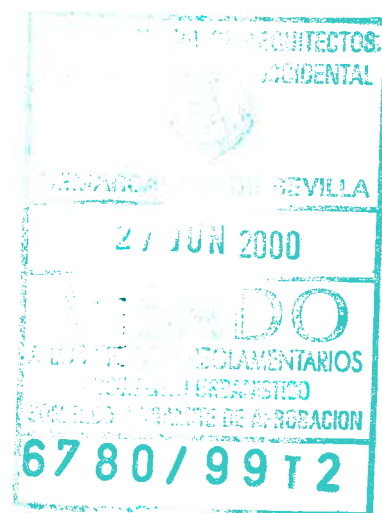
La red de **alcantarillado** tendrá un solo punto de vertido como queda reflejado en el plano P-9, tras consultar igualmente con EMASESA

El abastecimiento de **energía eléctrica** se realizará desde una línea aérea situada al N.E de los terrenos, según se expresa en el plano P-10 del Plan parcial.

Será precisa la construcción de al menos cuatro centros de transformación para todo el abastecimiento del sector, según informe facilitado por la C.S.E.

Se situarán en los C.T. los cuadros de distribución necesarios para el **alumbrado público**. En el plano P-11 queda grafiado el esquema de la red de distribución de alumbrado público.

En cuanto a la **telefonía** se refiere, la conexión a la red existente y a la red general de abastecimiento subterránea, se hará de acuerdo con la normativa que para éste tipo de instalaciones exige la C.T.N., con la que hemos contactado para resolver el trazado de la red general que aparece grafiada en el plano P-12 del presente documento.



6.- ANEXOS A LA MEMORIA.-

6.1.- Cuadro de Sistemas Generales.

Los terrenos destinados a S.S.G.G., incluidos en el sector, se distribuyen de la siguiente manera:

a) Areas Libres 5.824 m² manzana 34a

6.2.- Cuadro del sistema de Espacios Libres de dominio y uso público (S. Locales).-

a) Estándares según Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento:
El mayor de los dos valores siguientes:

- 10% de la superficie total del sector: 23.199 m².
- $15 + 6 = 21 \text{ m}^2/\text{viv.} \times 728 \text{ viviendas} = 15.288 \text{ m}^2$.

b) Superficies ordenadas por el Plan parcial para la totalidad del sistema:
Se ordena algo más del 10% de la superficie total del sector y se distribuyen de la siguiente forma:

Manzana 12	544 m ²
Manzana 3b	872 m ²
Manzana 4b	1.003 m ²
Manzana 5b	872 m ²
Manzana 6c	3.574 m ²
Manzana 8b	1.057 m ²
Manzana 9b	1.216 m ²
Manzana 10b	1.057 m ²
Manzana 25	1.771 m ²
Manzana 34b	11.450 m ²
TOTAL	23.416 m²

6.3.- Cuadro del Sistema de Centros Docentes.- (S. Locales).-

a) Estándares según L.S. y R.P.:

Preescolar .- guardería :

$2 \text{ m}^2/\text{viv.} \times 728 \text{ viv.} = 1.456 \text{ m}^2$ agrupadas en unidades mínimas de 1.000 m².

E.G.B.:

$10 \text{ m}^2/\text{viv.} \times 728 \text{ viv.} = 7.280 \text{ m}^2$. igualmente agrupadas en unidades completas, que en éste caso serían 10.000 m².

b) Superficie ordenada por el Plan Parcial para la totalidad del sistema:

Las superficies ordenadas por el P.P. para la totalidad del sistema, y referidas a todo el ámbito del Plan Parcial (es decir, para las 728 viv.) son las siguientes.

Preescolar - Guardería 2.000 m². manzana 1b.
E.G.B. 10.050 m². manzana 1c.

6.4.- Cuadro del Sistema de Servicios de Interés Público y Social.

a) Estándares según L.S. y R.P.:



Parque deportivo:

$$6 \text{ m}^2/\text{viv.} \times 728 \text{ viv.} = 4.368 \text{ m}^2$$

Equipamiento social:

$$4 \text{ m}^2\text{c}/\text{viv.} \times 728 \text{ viv.} = 2.912 \text{ m}^2\text{c.}$$

Equipamiento comercial:

$$2 \text{ m}^2\text{c}/\text{viv.} \times 728 \text{ viv.} = 1.456 \text{ m}^2\text{c.}$$

b) Superficies ordenadas por el Plan Parcial para la totalidad del sistema:

Parque deportivo 4.919 m². situados en la manzana 16.

Equipamiento social 1.456 m². situados en la manzana 1a, para construir 2.912 m²c.

El equipamiento comercial: 1.829 m² de suelo para construir 2.560 m²c destinados a uso comercial de dominio privado, (correspondientes al estándar anterior referido al ámbito del Plan Parcial, es decir, a las 728 viviendas. Se ubicará en la manzana 6b.

Las condiciones edificatorias del suelo correspondiente a dicha reserva se determinan en el documento nº 4 del Plan Parcial, "Ordenanzas Reguladoras".

6.5.- Cuadro de Aparcamientos.-

a) Estándares de la Ley del Suelo Y Reglamento de Planeamiento

1 plaza/ 100 m² de edificación

nº plazas en viario: máx. 50%

nº plazas para minusválidos: mín. 2%

1.243 plazas
621 plazas
25 plazas

b) Cuadro de aparcamientos ordenados por el Plan Parcial:

En viales del sector:

En interior de manzanas

De las plazas en viales, 25 de ellas estarán destinadas a personas minusválidas.

621 plazas
622 plazas

La superficie construida computable para el cálculo de las plazas de aparcamientos en el sector que hemos considerado es de 135.519 m²c., menos las superficies construidas destinadas a aparcamientos interiores de manzanas, es decir, 11.200 m²c. Por tanto, resulta una superficie total computable a tales efectos de 124.319 m²c.

6.6.- Cuadro de edificación de la Zona A: Residencial - viviendas adosadas.-

Concretamente para la zona A, el Plan Parcial fija los siguientes parámetros:

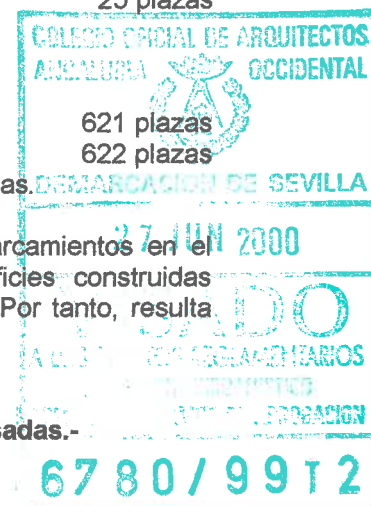
- Superficie neta de manzanas.

32.222 m²s.

- Edificabilidad unitaria máxima referida a la superficie anterior:

1,40 m²c/m²s.

El reparto entre las distintas manzanas de la zona A es de la forma siguiente:



Manzana	Sup. neta (m ²)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Nº viviendas máximo	Sup. media de parcela	Plazas aparcam. estimadas
1d	4.541 m ²	1,40	31	146	31
2	2.873 m ²	1,40	28	103	26
6a	2.682 m ²	1,40	26	103	24
7	3.483 m ²	1,40	34	102	32
11	3.276 m ²	1,40	32	102	28
13	1.543 m ²	1,40	15	103	10
14	1.213 m ²	1,40	12	101	9
15	928 m ²	1,40	9	103	5
17	3.042 m ²	1,40	28	109	19
18	3.042 m ²	1,40	28	109	19
19	3.042 m ²	1,40	28	109	19
20	2.557 m ²	1,40	24	107	18
Total	32.222 m²		295		240

6.7.- Cuadro de edificación de la Zona B: Residencial - viviendas adosadas - jardín

Concretamente para la zona B, el Plan Parcial fija los siguientes parámetros:

- Superficie neta de manzana 23.774 m²s.
- Edificabilidad unitaria máxima referida a la superficie anterior 0,90 m²c/m²s.

El reparto entre las distintas manzanas de la zona B es de la siguiente forma:

Manzana	Sup. neta (m ²)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Nº viviendas máximo	Sup. media de parcela	Plazas aparcam. estimadas
22	7.294 m ²	0,90	35	208	35
23	5.484 m ²	0,90	32	171	32
24	10.996 m ²	0,90	53	207	53
Total	23.774 m²		120		120

6.8.- Cuadro de edificación de la Zona C: Residencial - viviendas pareadas.-

Para la zona C el Plan Parcial fija los siguientes parámetros:

- Superficie neta de manzana 36.942 m²c.
- Edificabilidad máxima unitaria referida a la superficie anterior 0,90 m²c/m²s.

El reparto entre las distintas manzanas de la zona C es de la siguiente forma:



Manzana	Sup. neta (m ²)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Nº viviendas máximo	Sup. media de parcela	Plazas aparcam. estimadas
25	14.299 m ²	0,90	53	270	53
26	11.330 m ²	0,90	51	222	51
27	5.446 m ²	0,90	23	237	23
28	3.945 m ²	0,90	16	247	16
29	1.922 m ²	0,90	8	240	8
Total	36.942 m²		151		151

6.9.- Cuadro de edificación de la Zona D: Residencial - viviendas aisladas.-

Para la zona D el Plan Parcial fija lo siguiente:

- Superficie neta de manzanas 15.404 m²s.
- Edificabilidad máxima unitaria referida a la superficie anterior 0,50 m²c/m²s.

Esta edificabilidad se ubica en la manzana nº 30c, con una capacidad residencial de 30 viviendas, y otras tantas plazas de aparcamiento situadas en el interior de la manzana.

6.10.- Cuadro de edificación de la zona E: Residencial Terciario - viviendas adosadas.-

Para ésta zona se fijan los siguientes parámetros:

- Superficie neta de manzanas 15.939 m²s.
- Edificabilidad máxima unitaria referida a la superficie anterior 1,60 m²c/m²s.

El reparto entre las siguientes manzanas de la zona E es de la siguiente forma:

Manzana	Sup. neta (m ²)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Nº viviendas máximo	Sup. media de parcela	Plazas aparcam. estimadas
3a	966 m ²	1,60	8	121	6
3c	1.449 m ²	1,60	12	121	10
4a	966 m ²	1,60	8	121	6
4c	1.449 m ²	1,60	12	121	10
5a	966 m ²	1,60	8	121	6
5c	1.449 m ²	1,60	12	121	10
8a	1.449 m ²	1,60	12	121	10
8c	1.449 m ²	1,60	12	121	10
9a	1.449 m ²	1,60	12	121	10
9c	1.449 m ²	1,60	12	121	10
10a	1.449 m ²	1,60	12	121	10
10c	1.449 m ²	1,60	12	121	10
Total	15.939 m²		132		108

6.11.- Comprobación de densidades: Capacidad residencial:

Las Normas y más concretamente la Modificación Puntual, fijan para el ámbito del sector dos densidades (40 viv/Ha. 25 viv/ha.) referidas a sendas superficies de la forma expresada en el apartado 4.5 anterior, lo que da lugar a una capacidad residencial máxima del sector de 728 viviendas.

El presente Plan Parcial fija para el sector el siguiente número de viviendas, repartidas entre las distintas zonas:

A	295 viv.
B	120 viv.
C	151 viv.
D	30 viv.
E	132 viv.
Total	728 viv.

Que coincide con la capacidad residencial exigida.

6.12.- Cuadro de superficies y edificabilidades de los terrenos de cesión.-

CENTRO DOCENTES:

	Sup. neta (m ²)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Situación manzana
E.G.B.	10.050 m ²	1,00	1c
Preescolar - guardería	2.000 m ²	1,00	1b

S.I.P.S.:

	Sup. neta (m ²)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)	Situación manzana
Deportivo	4.919 m ²	0,00	16
Social	1.456 m ²	2,00	1a

La superficie construida máxima en cada caso será la que resulte de multiplicar la superficie (m²s.) por la edificabilidad unitaria (m²c/m²s.).

6.13.- Cuadro resumen de superficies y edificabilidades del sector.-

Superficie bruta
Superficie Sistemas Generales
Superficie neta
Superficie Sistemas Locales
Superficie neta de manzanas
Superficie del viario interior
Edificabilidad en viviendas
Edificabilidad en comercial
Edificabilidad total susceptible de apropiación

231.990 m²
5.824 m²
226.166 m²
43.670 m²
124.281 m²
58.215 m²
132.959 m²c.
2.560 m²c.
135.519 m²c.



Documento 2.
PLANOS DE INFORMACIÓN

INDICE:

- I-1 SITUACIÓN (1:6.000)**
- I-2 ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO (1:2.000)**
- I-3 ORDENACIÓN: CONDICIONES DE DESARROLLO SEGÚN PLANEAMIENTO
SUPERIOR (1:2.000)**
- I-4 TOPOGRÁFICO Y CATASTRAL (1:1.000)**
- I-5 INFRAESTRUCTURAS Y USOS DEL SUELO (1:1.000)**



Documento 3.
PLANOS DE PROYECTO.

INDICE:

P-1	PERIMETRO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR (1:2000)
P-2	MANZANAS. VIARIO Y APARCAMIENTOS. (1:1000)
P-3	ALINEACIONES Y RASANTES (1:1000)
P-4	SECCIONES DE CALLES (1:100)
P-5	ZONIFICACIÓN. (1:1000)
P-6	CESIONES. (1:1000)
P-7	PLAN DE ETAPAS (1:1000)
P-8	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (1:1000)
P-9	RED DE ALCANTARILLADO (1:1000)
P-10	RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA. (1:1000)
P-11	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. (1:1000)
P-12	RED DE CANALIZACIÓN TELEFÓNICA. (1:1000)
P-13	ZONAS AFECTADAS POR LA INFRAESTRUCTURA. (1:1000)



Documento 4. ORDENANZAS REGULADORAS.

INDICE:

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.-

1.1.- AMBITO DE APLICACIÓN

1.2.- DEFINICIONES.

- 1.2.1.- Alineación.
- 1.2.2.- Altura de edificación
- 1.2.3.- Rasantes.
- 1.2.4.- Edificabilidad.
- 1.2.5.- Aprovechamiento.
- 1.2.6.- Sector.
- 1.2.7.- Unidad de ejecución.
- 1.2.8.- Manzana.
- 1.2.9.- Parcela.
- 1.2.10.- Solar
- 1.2.10.- Ocupación.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.-

2.1.- RÉGIMEN DE ACTUACIÓN.

- 2.1.1.- Definición
- 2.1.2.- Función.
- 2.1.3.- Ambito.
- 2.1.4.- Vigencia y supuestos de adaptación y revisión.
- 2.1.5.- Normas Generales.
 - 2.1.5.1.- Ordenación Básica. Ordenación de detalle.
 - 2.1.5.2.- Reparcelación o Compensación.
 - 2.1.5.3.- Urbanización.
 - 2.1.5.4.- Parcelación.
 - 2.1.5.5.- Edificación.
 - 2.1.5.6.- Cambio de uso.
 - 2.1.5.7.- Descalificación.
 - 2.1.5.8.- Demolición
- 2.1.6.- Clasificación de Acciones.
- 2.1.7.- Acciones en suelo Urbanizable.
 - 2.1.7.1.- Ordenación.
 - 2.1.7.2.- Delimitación de unidades de ejecución.
 - 2.1.7.3.- Reparcelación o compensación.
 - 2.1.7.4.- Urbanización.
- 2.1.8.- Acciones similares a las del Suelo Urbano.
 - 2.1.8.1.- Parcelación.
 - 2.1.8.2.- Ordenación de Detalle.
 - 2.1.8.3.- Reparcelación.
 - 2.1.8.4.- Urbanización.
 - 2.1.8.5.- Edificación.



- 2.1.8.6.- Cambio de Uso.
- 2.1.8.7.- Descalificación y Demolición.

- 2.1.9.- Formas de Actuación
- 2.1.10.- Procedimientos de Actuación

2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO CON USOS PORMENORIZADOS

- A) Zona Residencial.
 - A1) Edificación Zona A: viviendas adosadas.
 - A2) Edificación Zona B: viviendas adosadas - jardín.
 - A3) Edificación Zona C: viviendas pareadas.
 - A4) Edificación Zona D: viviendas aisladas.
- B) Zona Edificación Zona E: viviendas adosadas
- C) Zona Docente.
- D) Zona de Equipamiento de Interés Público y Social.
- E) Zona del Sistema de Espacios Libres
- F) Zonas del Sistema Viario.
- G) Zonas afectadas por la infraestructura.

2.3.- ESTUDIO DE DETALLE.-

- 2.3.1.- Función
- 2.3.2.- Documentación.
- 2.3.3.- Tramitación.

2.4.- REPARCELACIÓN.-

- 2.4.1.- Proyecto de Reparcelación.

2.5.- PARCELACIÓN

- 2.5.1.- Proyecto de Parcelación.
- 2.5.2.- División de parcelas.
- 2.5.3.- Parcela mínima.

2.6.- PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.-

- 2.6.1.- Concepto.
- 2.6.2.- Formación.
- 2.6.3.- Limitaciones.

2.7.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.-

- 2.7.1.- Definición y contenido.
- 2.7.2.- Limitaciones.

3.- GESTIÓN URBANÍSTICA



- 3.1.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- 3.2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.
- 3.3.- DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.
- 3.4.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

- 3.4.1.- Conceptos.
- 3.4.2.- Coeficientes de Homogeneización.

4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

- 4.1.1.- Accesos de vehículos a las propiedades.
- 4.1.2.- Rótulos, carteles y anuncios.

4.2.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

4.2.1.- Condiciones de edificación

- 4.2.1.1.- Características de las parcelas.
- 4.2.1.2.- viviendas interiores.
- 4.2.1.3.- Patios.

4.2.2.- Condiciones de volumen.

- 4.2.2.1.- Alineaciones y rasantes.
- 4.2.2.2.- Cómputo de la edificabilidad.
- 4.2.2.3.- Altura de plantas.
- 4.2.2.4.- Cómputo del nº de plantas.
- 4.2.2.5.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida.
- 4.2.2.6.- Condiciones estéticas generales.

4.3.- CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.

4.3.1.- Zona residencial: Edificación adosada (Zona A).

- 4.3.1.1.- Tipo de edificación.
- 4.3.1.2.- Parcela mínima.
- 4.3.1.3.- Cerramientos y vallado de parcelas.
- 4.3.1.4.- Usos.
- 4.3.1.5.- Edificabilidad.
- 4.3.1.6.- Alineaciones
- 4.3.1.7.- Vuelos, balcones, cierros y miradores.
- 4.3.1.8.- Altura, número de plantas.
- 4.3.1.9.- Sótanos y semisótanos.
- 4.3.1.10.- aparcamientos.
- 4.3.1.11.- Ocupación.

4.3.2.- Zona residencial: Edificación adosada - jardín (Zona B)

- 4.3.2.1.- Tipo de edificación.
- 4.3.2.2.- Parcela mínima.
- 4.3.2.3.- Cerramientos y vallado de parcelas.
- 4.3.2.4.- Usos.
- 4.3.2.5.- Edificabilidad.
- 4.3.2.6.- Alineaciones.



- 4.3.2.7.- Vuelos, balcones, cierros y miradores.
- 4.3.2.8.- Altura, nº de plantas.
- 4.3.2.9.- Sótanos y semisótanos.
- 4.3.2.10.- Cómputo de número de plantas.
- 4.3.2.11.- aparcamientos.
- 4.3.2.12.- Ocupación.

4.3.3.- Zona residencial. Edificación pareada (Zona C).

- 4.3.3.1.- Tipo de edificación.
- 4.3.3.2.- Parcela mínima.
- 4.3.3.3.- Cerramientos y vallado de parcelas.
- 4.3.3.4.- Usos.
- 4.3.3.5.- Edificabilidad.
- 4.3.3.6.- Alineaciones.
- 4.3.3.7.- Vuelos, balcones, cierros y miradores.
- 4.3.3.8.- Altura, nº de plantas.
- 4.3.3.9.- Sótanos y semisótanos.
- 4.3.3.10.- Cómputo de número de plantas.
- 4.3.3.11.- Aparcamientos.
- 4.3.3.12.- Ocupación.

4.3.4.- Zona residencial: Edificación aislada (Zona D).

- 4.3.4.1.- Tipo de edificación.
- 4.3.4.2.- Parcela mínima.
- 4.3.4.3.- Cerramientos y vallado de parcelas.
- 4.3.4.4.- Usos.
- 4.3.4.5.- Edificabilidad.
- 4.3.4.6.- Alineaciones.
- 4.3.4.7.- Vuelos, balcones, cierros y miradores.
- 4.3.4.8.- Altura, nº de plantas.
- 4.3.4.9.- Sótanos y semisótanos.
- 4.3.4.10.- Cómputo de número de plantas.
- 4.3.4.11.- Aparcamientos.
- 4.3.4.12.- Ocupación.

4.3.5.- Zona residencial - terciario: Edificación adosada (Zona E).

- 4.3.5.1.- Tipo de edificación.
- 4.3.5.2.- Parcela mínima.
- 4.3.5.3.- Cerramientos y vallado de parcelas.
- 4.3.5.4.- Usos.
- 4.3.5.5.- Edificabilidad.
- 4.3.5.6.- Alineaciones.
- 4.3.5.7.- Vuelos, balcones, cierros y miradores.
- 4.3.5.8.- Altura, nº de plantas.
- 4.3.5.9.- Sótanos y semisótanos.
- 4.3.5.10.- Cómputo de número de plantas.
- 4.3.5.11.- Aparcamientos.
- 4.3.5.12.- Ocupación.

4.3.6.- Zona Docente.

- 4.3.6.1.- Tipo de edificación.
- 4.3.6.2.- Usos
- 4.3.6.3.- Edificabilidad
- 4.3.6.4.- Altura. Nº de plantas.



4.3.7.- Zona de Interés Público y Social: social - Cultural

- 4.3.7.1.- Tipo de edificación.
- 4.3.7.2.- Usos
- 4.3.7.3.- Edificabilidad.
- 4.3.7.4.- Alineaciones.
- 4.3.7.5.- Altura. Nº de plantas.

4.3.8.- Zona de Interés Público y social: Deportiva.

- 4.3.8.1.- Tipo de edificación.
- 4.3.8.2.- Usos
- 4.3.8.3.- Edificabilidad.
- 4.3.8.4.- Alineaciones.
- 4.3.8.5.- Altura. Nº de plantas.

4.3.9.- Zona de Interés Público y social; Comercial.

- 4.3.9.1.- Tipo de edificación.
- 4.3.9.2.- Usos
- 4.3.9.3.- Edificabilidad.
- 4.3.9.4.- Alineaciones.
- 4.3.9.5.- Altura. Nº de plantas.

4.3.10.- Zonas del sistema de Espacios Libres.

- 4.3.10.1.- Usos.
- 4.3.10.1.- Edificabilidad. Alineaciones. Alturas.

4.3.11.- Zonas afectadas por las infraestructuras del Sector



1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.-

1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

Las presentes ordenanzas regirán sobre los terrenos incluidos en el Sector nº 1 "Camino Bajo de Palomares", de las Normas Subsidiarias de Coria del Río (Sevilla), y cuya representación gráfica se muestra en los planos correspondientes de las mismas y del presente Plan parcial.

1.2.- DEFINICIONES

1.2.1.- Alineación.-

En un plano vertical teórico, que a veces se define como línea donde este plano intersecciona al plano del terreno.

1.2.1.1.- Alineación del eje del vial.

Se define como el plano, o línea intersección de planos, que coincide con el eje del vial.

1.2.1.2.- Alineación de edificación.

Llamada también a veces "alineación interior", es el plano que contiene la fachada de la edificación. En aquellos casos en que la edificación se alinee con el límite del acerado, coincidirá con la alineación interior.

1.2.2.- Altura de la edificación.

Tiene tres acepciones contenidas en el presente Plan Parcial:

1.2.2.1.- Altura de la edificación.

La distancia desde la rasante del terreno, medida verticalmente y en la alineación de calle (o interior en su caso) al punto de inicio de cubiertas.

1.2.2.2.- Número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la rasante en cada punto del terreno, incluyéndose la planta baja, y excluyéndose los sótanos y semisótanos.

1.2.2.3.- Alturas de plantas.

Distancia libre medida entre la solería de una planta y la parte inferior del forjado de la planta superior.

1.2.3.- Rasantes.

Es la cota del terreno en cada punto de alineación. Podemos distinguir principalmente:

- Rasante de la alineación del eje vial.
- Rasante de aceras, bordillos, aparcamientos.....
- Rasante natural del terreno.

1.2.4.- Edificabilidad.

A efectos de edificabilidad y estándares de urbanización, se definen los siguientes conceptos:

a) Superficie edificable.

En cada zona, la superficie edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que tengan la consideración de bajas o piso.



b) Índice de edificabilidad neto parcela:

Es la relación existente entre la superficie edificable y la superficie de parcela, expresada en metros cuadrados edificables o de techo dividido por metros cuadrados de parcela.

c) Cómputo de la edificabilidad:

En el cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta las superficies de todas las plantas por encima de las plantas que sean sótano, excluyendo las superficies de los patios de luces y pozos de ventilación, y aquellas destinadas a porches y terrazas que aún estando cubiertas no estén cerradas en más del 60% de su perímetro. Los castilletes en general no computarán a efectos de edificabilidad, al no considerarse superficies habitables por contener exclusivamente núcleos de escaleras e instalaciones.

1.2.5.- Aprovechamiento.

Concepto que mide el auténtico valor de los terrenos, basado en su potencial urbanístico. Incide en su determinación el uso, la intensidad, los costes de urbanización y urbanísticos, localización, etc.

1.2.6.- Sector.

Definido como la superficie de terreno sujeta a la redacción de un Plan Parcial, y fijado por la figura de planeamiento de ámbito municipal correspondiente.

1.2.7.- Unidad de ejecución.

Se entiende por unidad de ejecución, una superficie delimitada de terrenos sujetos a un sistema de ejecución y gestión conjunta.

Los terrenos que forman el sector de un Plan Parcial se pueden dividir en varias unidades de ejecución.

1.2.8.- Manzanas.

Definida como la porción de terreno limitada normalmente por calles o espacios de dominio público - que forman parte del Sistema Viario o del Sistema de Espacios Libres -, pudiendo ser alguno de sus límites accidentes geográficos o delimitaciones urbanísticas.

1.2.9.- Parcela.

Se entiende por Parcela, toda fracción de la superficie de suelo urbano edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

La parcela mínima será establecida por las presentes Ordenanzas para cada zona.

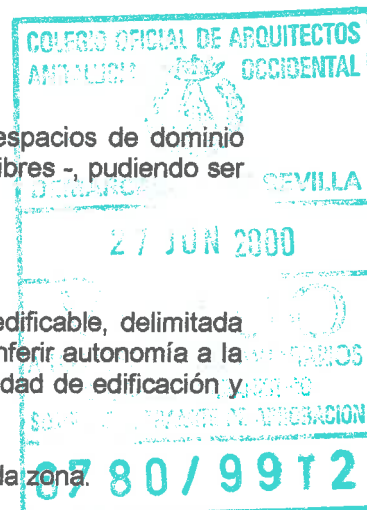
Será obligado para poder edificar, cumplir los mínimos establecidos en estas Ordenanzas sobre condiciones de parcela mínima. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

1.2.10.- Solar.-

Superficie de suelo urbano edificable, que cumple las condiciones mínimas de urbanización requeridas por el articulado correspondiente de la Ley del Suelo.

1.2.11.- Ocupación.-

Es el resultado del cociente entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación sobre la parcela o solar y la superficie total de la misma.



2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

El régimen urbanístico del suelo se establece para cumplir las siguientes funciones:

- a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad.
- b) Impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- c) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación natural de los mismos a los fines de la edificación y de la vivienda.
- d) Afectar el aumento de valor del suelo originado por el planeamiento al pago de los gastos de urbanización.
- e) Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población.
- f) Adquirir terrenos y construcciones para constituir patrimonios de suelo.

2.1.- RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN.

2.1.1.- Definición.

El régimen de actuación, junto con el resto de estas Ordenanzas, Plan Parcial, y Normativa Urbanística de rango superior, constituye el reglamento de juego para los agentes públicos y privados encargados del desarrollo urbano en el Sector considerado.

2.1.2.- Función.

Se establece aquí un reglamento mínimo que permita regular las distintas actuaciones que se lleven a cabo dentro del Sector definido y delimitado.

Se establece un régimen general de concesión de autorización para todas aquellas actuaciones previamente tipificadas como necesarias y/o acordes con la ordenación propuesta. Para actuaciones que, no estando dentro de las tipificadas, puedan presentarse en el futuro, se proponen directrices, criterios y normas útiles para su valoración y autorización en su caso.

2.1.3.- Ambito.

Este régimen será de obligado cumplimiento en el Sector delimitado para este Plan Parcial, referido con su especificaciones a cada una de las zonas en que se ha dividido.

2.1.4.- Vigencia y Supuestos de Adaptación y Revisión.

En el presente Régimen de Actuación se abre un periodo de concesión generalizada de autorizaciones condicionadas o no, de una duración indefinida, siempre que se cumplan los plazos que establece el Plan de Etapas, y sin detrimento de lo especificado en el artículo correspondiente de la Ley del Suelo.

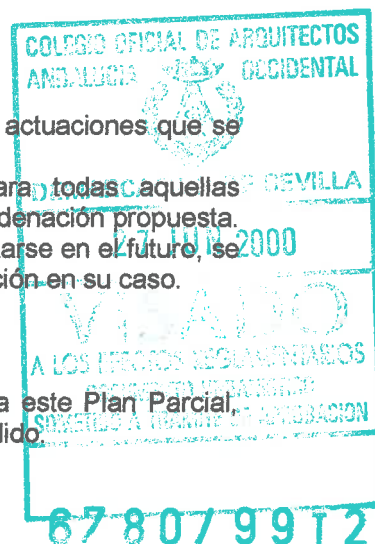
Este Régimen será revisado y/o adaptado si surgen cambios en la legislación de rango superior. Igualmente se irá adaptando a las situaciones imprevistas mediante la correspondiente modificación en cada caso.

Se entenderá por modificación el cambio de alineaciones interiores, replanteamiento del volumen edificable para su concentración en actuaciones excepcionales, cambios en el Plan de Etapas, etc.

Se entenderá por revisión, el cambio de cualquier elemento de la ordenación física (calificación del suelo y modificaciones de viales en el territorio, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales, etc.).

Por tanto, el presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aún cuando puedan realizarse modificaciones puntuales, siguiendo los artículos previstos por la Ley del Suelo y sus Reglamentos para tal fin.

2.1.5.- Normas Generales.



El sector denominado "Camino Bajo de Palomares" desarrollado por este Plan Parcial está clasificado como suelo apto para la urbanización en las N.N.S.S.M.M. de Coria del Río y la Modificación anteriormente mencionada, debiéndose cumplir por tanto el contenido de la Ley y sus Reglamentos, así como las especificaciones de estos documentos de planeamiento de rango superior que no los contradiga.

Como normas generales se establecen en este Régimen de Actuación los siguientes conceptos:

2.1.5.1.- Ordenación Básica. Ordenación de Detalle.

El suelo del Sector se considera básicamente ordenado con las determinaciones al respecto de las N. Subsidiarias y la Modificación Puntual, y con el desarrollo de este Plan Parcial.

Se entenderá como ordenación básica a la relación entre el suelo de dominio público y el suelo edificable o edificado y su conexión a su vez con el sistema viario y los sistemas de espacios libres y de equipamiento comunitario, así como el programa desarrollado y los usos, aprovechamiento y condiciones de edificación propuestos.

Se entenderá como Ordenación de Detalle aquella que sin contraponerse a la ordenación básica la desarrolle con un detalle superior al especificado en la presente propuesta, o justificadamente reordene lo ya ordenado, en detalle.

Toda ordenación de detalle deberá estar referida a la totalidad del ámbito de una manzana o agrupación de estas.

2.1.5.2.- Reparcelación o Compensación.

Surgen al modificarse, fundamentalmente, el contenido del derecho de propiedad del suelo, necesitándose la redistribución de cargas y beneficios mediante un proyecto de reparcelación o compensación.

2.1.5.3.- Urbanización.

Como proyectos de obra para la ejecución de las obras de viabilidad, abastecimientos de aguas, alcantarillado, energía, alumbrado público, red telefónica, adecuación y jardinería del sistema de espacios libres, y otras análogas.

Distinguimos: las que llevan a la práctica las determinaciones de la ordenación propuesta por el Plan Parcial; las que se harían para mantenimiento o mejora de la urbanización cuando ya exista; y las que siguen las determinaciones de un Estudio de Detalle.

2.1.5.4.- Parcelación.

Como división o agrupación de parcelas con el fin de adaptarse a exigencias de tamaño, proporción o uso.

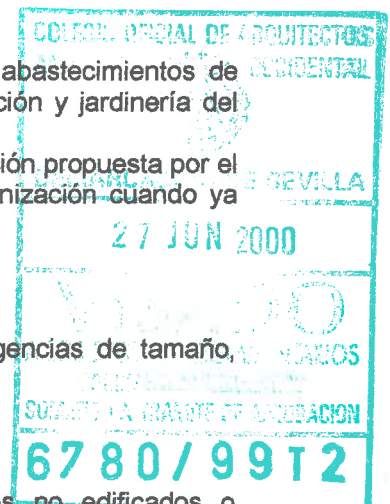
2.1.5.5.- Edificación

Como obras de construcción ya sea en forma de relleno de solares no edificados o sustituyendo a edificaciones existentes.

2.1.5.6.- Cambio de uso.

Como cambio de uso o actividad en las edificaciones existentes.

2.1.5.7.- Descalificación.



Considerado como trámite previo a una demolición. Consiste en la justificación de la pérdida de utilidad de la edificación, ya sea por ruina o por envejecimiento físico, funcional, económico o legal.

2.1.5.8.- Demolición.-

Como demolición o derribo de edificaciones existentes.

2.1.6.- Clasificación de Acciones.

En función de cómo son consideradas y de su regulación en este Régimen de Actuación, las acciones se pueden clasificar en:

TÍPICAS	EXTRAORDINARIAS
PREVISTAS	IMPREVISTAS
PERMITIDAS	PROHIBIDAS

En función del grado de desarrollo del Planeamiento, estado de la Gestión Urbanística y proceso de Urbanización, las acciones se clasifican en:

- Acciones en Suelo Urbanizable.
Necesarias y obligatorias para su posterior consideración como similar a Suelo Urbano.
- Acciones similares a las de Suelo Urbano.
Cabe aún distinguir las acciones por la naturaleza del agente que las lleva a cabo:
- MUNICIPALES. Esto es, de carácter público, iniciadas, ejecutadas o financiadas por el Ayuntamiento.
- PARTICULARES. De iniciativa privada.
- SUPRAMUNICIPALES, desarrolladas por Departamentos de la Administración del Estado o por las administraciones intermedias, Provincial o Regional.
- MIXTAS, es decir, en colaboración entre dos o más de los anteriores.

2.1.7.- Acciones en Suelo Urbanizable.

Se exponen a continuación las acciones que necesariamente y de forma escalonada han de realizarse en el suelo urbanizable para posibilitar el derecho de edificación en él, siendo obligatoria la ejecución y culminación de una acción para el comienzo de la siguiente. Son, por tanto todas acciones típicas y necesarias siguiendo el orden dado, y si no se especifica lo contrario, prohibidas si no se han ejecutado las anteriores.

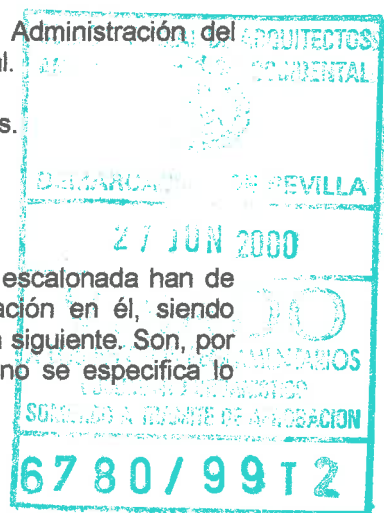
2.1.7.1.- Ordenación

Queda definida con el presente documento. Deberá cumplir además las determinaciones de la normativa legal de rango superior, y justificar en sí mismo la necesidad de su actuación.

Toda Reordenación o Modificación que, posteriormente a este Plan Parcial, afecte a las características establecidas como básicas en la ordenación, se considerará como acción de carácter extraordinario, y será tramitada como Modificación del Plan Parcial.

2.1.7.2.- Delimitación de unidades de Ejecución.

A efectos de la ejecución del Plan se realizará la delimitación de unidades de ejecución, justificándose debidamente el cumplimiento de lo dispuesto para tal fin en el articulado de la Ley del Suelo.



La tramitación del proyecto de delimitación de unidades de ejecución se realizará en este caso, con posterioridad al Plan Parcial, en base al articulado correspondiente de la Ley del Suelo.

2.1.7.3.- Reparcelación o compensación.

Se considera como acción típica, posterior a la delimitación de unidades de ejecución. Esta acción se realizará mediante un proyecto de Compensación que se ajustará y tramitará según lo especificado en el Reglamento de Gestión. En el Plan de Etapas del presente Plan Parcial se especifican las condiciones y los plazos previstos para la ejecución de dicha acción.

2.1.7.4.- Urbanización.

Entendiendo como las obras que llevan a la práctica las determinaciones del Plan Parcial. Se consideran como acción típica y necesaria para ejercer el derecho de edificación. Será necesario la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización, así como la obtención de la correspondiente licencia Municipal.

2.1.8.- Acciones similares a las de Suelo Urbano.

Pasamos a exponer las acciones previstas una vez realizado el proceso de urbanización, o de preparación del terreno, para ejercer el derecho a edificar. En general, todas estas acciones son prohibidas si no se han realizado previamente las acciones del apartado 2.1.7 de este Régimen de Actuación.

2.1.8.1.- Parcelación

Las acciones de simple agrupación y división del sistema de parcelación existente, se consideran normales y típicas, siempre que tiendan a la mejora de las condiciones de la edificación, promoción y/o uso, y a su adaptación a la presente normativa. Para ello será necesario tramitar, previa o simultáneamente, a los proyectos de edificación, los correspondientes proyectos de parcelación, y obtener la licencia de división o agrupación de parcelas.

La nueva parcelación surgida de un Estudio de Detalle, previa o simultáneamente aprobado, será igualmente una acción normal, y sujeta a la obtención de la correspondiente licencia. Es necesario para ejercer acciones de Parcelación, la previa aprobación Definitiva del Proyecto de Compensación, pudiendo realizarse aún cuando la acción de urbanización no se hubiese comenzado.

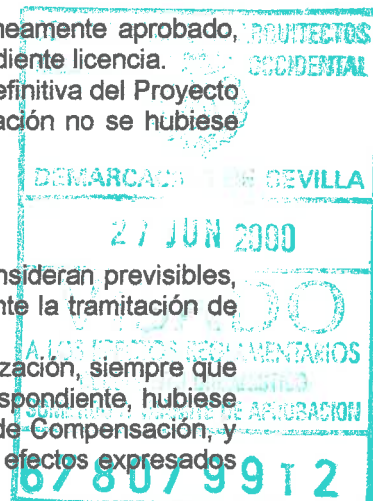
2.1.8.2.- Ordenación de Detalle.

Las acciones de ordenación o reordenación de aspectos de detalle, se consideran previsibles, y deberán obtener la aprobación previa a la licencia de edificación, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que a los efectos habrá de redactarse. Esta acción podrá realizarse antes de la terminación de las obras de urbanización, siempre que hayan sido aprobados en Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente, hubiese obtenido firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de Compensación, y se cumplan los requisitos señalados en el Reglamento de Gestión con los efectos expresados en el mismo.

2.1.8.3.- Reparcelación.

No caben dentro de esta fase de desarrollo del planeamiento los actos de reparcelación o compensación, excepto de los que en su forma más simple puedan surgir como consecuencia de ordenación o reordenación de aspectos de detalle. Esta acción se considera como extraordinaria pero prevista, y deberá tramitarse como proyecto reparcelación o compensación, y en forma simultánea al Estudio de Detalle correspondiente.

2.1.8.4.- Urbanización



Son acciones típicas y previstas tendientes al mantenimiento y/o mejora de las infraestructuras y de las obras de pavimentación existentes.

Están igualmente previstas pero sujetas al trámite de aprobación previa o simultáneamente del correspondiente Estudio de Detalle, las acciones de Urbanización secundarias, siempre que no afecten a las características básicas de la Urbanización.

Se tramitarán en ambos casos como proyectos de Obra, estando sujetos al procedimiento de régimen Local, y necesitando, la obtención de la correspondiente licencia.

2.1.8.5.- Edificación

La edificación en sus distintas formas y etapas del ciclo constructivo constituye la acción más repetida y fácil de tipificar de cuantas se dan en el suelo urbano.

Se considera pues como una acción típica sujeta a la previa obtención de licencia y a la redacción del correspondiente Proyecto.

Antes de la terminación de las obras del Proyecto de Urbanización, o cuando la parcela no cuente con la calificación de solar, esta acción se considera prohibida, excepto en el caso que se cumplan los requisitos expresados en el Reglamento de Gestión, y con los efectos expresados en el mismo para tal fin.

2.1.8.6.- Cambio de Uso.

Se considera como acción típica y prevista sometida a la obtención de licencia.

Es muy conveniente a todos los efectos, y no solo en interés del propio ayuntamiento, sino de quien ha de desarrollar la actividad, y de los vecinos, el que los cambios de actividad se contrasten con la normativa existente y se legitimen con la licencia.

2.1.8.7.- Descalificación y Demolición.

Consideradas como acciones típicas y previstas.

La descalificación se contempla como acción previa a la Demolición, sometida a aprobación.

La Demolición o derribo, necesitará la previa obtención de licencia. Ambas deben estar pendientes y condicionadas a la aprobación de la nueva edificación.

2.1.9.- Formas de actuación.

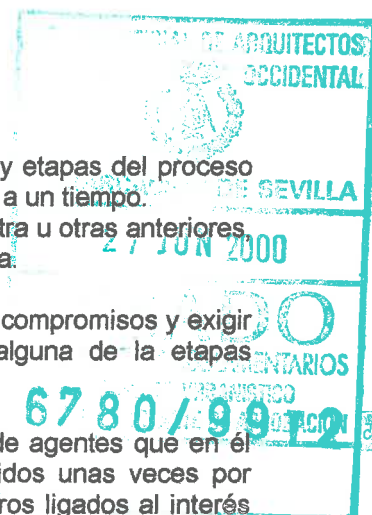
Las acciones pueden desarrollarse una a una, de acuerdo con los tipos y etapas del proceso de urbanización anteriormente establecidos, o bien llevando varias etapas a un tiempo.

Algunas de las actuaciones exigen la aprobación previa o simultánea de otra u otras anteriores, mientras que otras están condicionadas a la realización posterior de alguna.

En uno y otro caso convendrá realizar las comprobaciones, adoptarse los compromisos y exigir las garantías correspondientes, para evitar que el proceso se salte alguna de la etapas necesarias o se quede en una situación inacabada.

Una característica esencial del proceso de urbanización es la cantidad de agentes que en él actúan, ya sea de forma secuencial, o simultáneamente, agentes movidos unas veces por incentivos de carácter general y otras por el interés particular. Los primeros ligados al interés público de la comunidad, los segundos con incentivos propios. Entre estos últimos, conviene distinguir por una parte a los agentes públicos o entes administrativos sectoriales, funcionalmente especializados y trabajando a su vez a favor de un supuesto interés público, no siempre coincide con el interés de la comunidad local; y por otra parte a los agentes privados, movidos o promovidos siempre por incentivos o intereses privados de carácter individual o familiar de una parte, y de carácter empresariales, productivo o económico por otra.

La regla más general para establecer la forma de actuar y el resultado o determinación de cada etapa o acción es la siguiente: en cada etapa del proceso debe definirse y precisarse todo aquello que no pueda y deba esperarse que sea decidido en la siguiente etapa, y a la inversa,



no debe fijarse a las etapas siguientes más de lo necesario, teniendo en cuenta para todo ello, no solo las limitaciones y estrecheces de miras propias de cada etapa, sino también las naturales o propias de las iniciativas particulares y privadas.

En algunos casos convendrá que las etapas del proceso de urbanización y construcción vayan unidad, bien simultáneamente, o bien consecutivamente, de manera que no se produzcan situaciones inacabadas o sin garantías de solución.

2.1.10.- Procedimientos de Actuación.

El número creciente de acciones tipo, de organismos implicados, y de pasos exigidos en la tramitación administrativa para la aprobación o simplemente obtención de la correspondiente licencia, una vez dada la aprobación a una actuación, hacen difícil tanto la tarea de Ayuntamiento, como el procedimiento para el administrado que inicia la actuación.

Conviene sistematizar no solo los trámites, sino también normalizar y facilitar los elementos y dispositivos implicados en ello (oficinas, señalización, impresos, publicidad de los actos...).

2.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO CON USOS PORMENORIZADOS.

El Plan Parcial en el ámbito de su sector se divide en las zonas que a continuación se detallan, indicándose para cada una de ellas el uso asignado, así como la naturaleza del dominio o destino que les corresponde.

A) Zona Residencial:

A1) Edificación Zona A: viviendas adosadas.

Uso asignado: Residencial.
Dominio: Privado.

A2) Edificación Zona B: viviendas adosadas - jardín.

Uso asignado: Residencial.
Dominio: Privado.

A3) Edificación Zona C: viviendas pareadas.

Uso asignado: Residencial.
Dominio: Privado.

A4) Edificación Zona D: viviendas aisladas.

Uso asignado: Residencial.
Dominio: Privado.

En la manzana 6b incluida en la zona A-A1 se estará a lo dispuesto para ella en el apartado 5 de la Memoria del Presente documento "Descripción y Justificación de la Solución adoptada".

B) Zona Residencial - Terciaria:

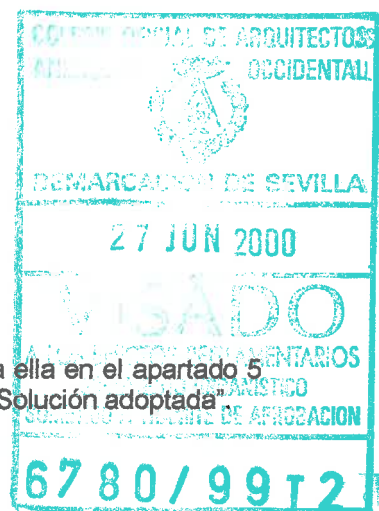
B1) Edificación Zona E: viviendas adosadas.

Uso dominante asignado: Residencial.
Uso complementario asignado: Actividades terciarias.
Dominio: Privado.

C) Zona docente:

C1) E.G.B.:

Uso asignado: Docente.
Dominio: Público al servicio del sector.



C2) Guardería:

Uso asignado: Docente.

Dominio: Público al servicio del sector.

D) Zona de equipamiento de Interés Público y Social.

D1) Parque Deportivo:

Uso asignado: Deportivo.

Dominio: Público al servicio del sector.

D2) Equipamiento Social:

Uso asignado: Administrativo - Sanitario.

Dominio: Público al servicio del sector.

D3) Equipamiento Comercial:

Uso asignado: Comercial.

Dominio: Privado.

E) Zona del Sistema de Espacios Libres:

Usos asignados: Jardines.

Areas de juegos y recreo.

Area peatonal.

Dominio: Público al servicio del sector.

F) Zonas del Sistema Viario:

Usos asignados: Vías de tráfico rodado.

Circulación Peatonal.

Aparcamiento Público al servicio del sector.

Dominio: Público al servicio del sector.

G) Zonas afectadas por las infraestructuras.

Nos referimos a las zonas afectadas por las distintas infraestructuras incluidas en el sector, o comprendidas en su entorno inmediato: centros de transformación, afecciones de carretera y autovía, etc... Respecto a ellas se estará a lo dispuesto por los distintos Organismos Oficiales y/o Compañías Suministradoras, dentro del marco legal en cada caso.

2.3.- ESTUDIO DE DETALLE.

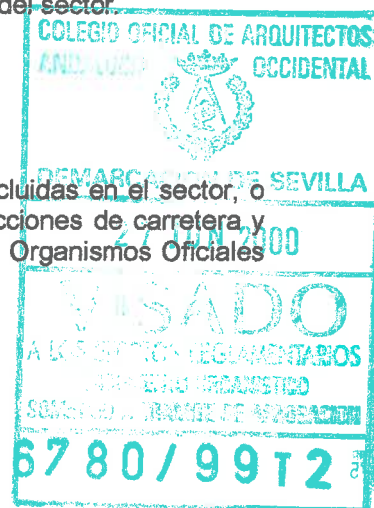
2.3.1.- Función.

Los estudios de detalle se redactarán:

- Para completar y desarrollar la ordenación básica propuesta, en lo referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de altura máxima de solar y ordenanzas aplicables en general.
- Para fijar la ordenación o reordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo de las determinaciones que la Ordenación del Plan contiene a estos efectos.

Los estudios de detalle no podrán:

- Cambiar la calificación del suelo.
- Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan.



- Establecer nuevas ordenanzas.
- Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libre o equipamiento comunitario.
- Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reparto o actuación realizada.
- Aumentar el porcentaje de ocupación máxima del suelo, las altura máximas y/o volúmenes máximos de deificación permitido, y en su caso la densidad de vivienda o intensidad autorizada del suelo.
- Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del estudio de detalle.

2.3.2.- Documentación.

Los Estudios de Detalle deberán ir compuestos de memoria y planos.

A.- MEMORIA

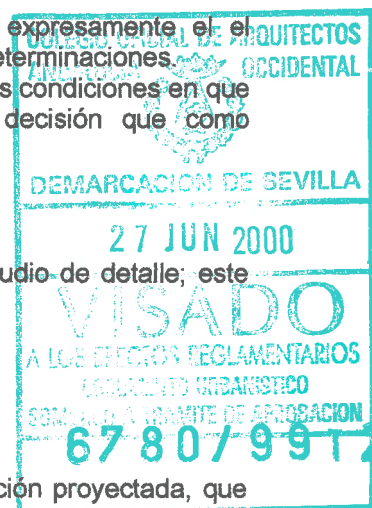
La Memoria constará de:

- a) Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.
- b) Si se trata de establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando y adaptando las previstas, haciendo referencia al Plan en que se apoya, reseñando cuales son las condiciones que dichos documentos fijan para su desarrollo.
- c) Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres y a equipamiento comunitario,
- d) Si se trata de ordenar volúmenes indicará que especificaciones desarrolla, referidas al Plan parcial.
- e) Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación de suelo ni las alturas, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el Plan.
- f) Cuando se trate de Estudio de Detalle cuya redacción figura expresamente en el planeamiento, justificará adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.
- g) Se incluirá en todo caso, y como anexo una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultados y la decisión que como consecuencia haya adoptado la Corporación.

B.- PLANOS:

A escala mínima 1/500, en función de las precisiones y alcance del Estudio de detalle, este incluirá como mínimo:

- a) Plano de situación en relación con el sector y la ciudad.
- b) Plano parcelario y de delimitación
- c) Plano de ordenación vigente.
- d) Plano del estado actual de los terrenos y la edificación.
- e) Planos debidamente acotados, que reflejen con detalle la ordenación proyectada, que para la red viaria incluirán como mínimo alineaciones.



2.3.3.- Tramitación.

La tramitación de los Estudios de Detalle se rige por lo especificado en el art. 140 del Reglamento de Planeamiento.

Los estudios de Detalle podrán ser tramitados a iniciativa de particulares o de la Corporación Municipal. En el caso de iniciativa particular no podrá considerarse debidamente cumplimentado el trámite de información pública si no ha habido notificación personal del mismo a los propietarios de los terrenos y edificaciones comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle y en los terrenos colindantes que pudieran resultar directamente afectados.

2.4.- REPARCELACIÓN.-

Se entenderá por Reparcelación lo especificado en el articulado correspondiente de la Ley Del Suelo y sus Reglamentos.

2.4.1.- Proyecto de Reparcelación.

Es el documento público donde se contienen las transferencias de aprovechamiento en el suelo, o económicas entre los propietarios de una unidad de ejecución para su justo reparto de las cargas y beneficios derivadas del Plan Parcial.

2.5.- PARCELACIÓN.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan parcial o que se efectúe sin la previa aprobación del Plan.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia y toda reparcelación a la aprobación del proyecto correspondiente.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de las disposiciones de este apartado.

2.5.1.- Proyecto de Parcelación.

Es el documento público en el cual se contiene la división en parcelas segregadas y edificables independientes, único válido para la concesión de la correspondiente licencia municipal.

La redacción del Proyecto de Parcelación podrá iniciarse:

- a) Por los propietarios de cada unidad de ejecución.
- b) Por el Ayuntamiento en caso de sustituirse el Sistema de Compensación por el de Expropiación.

El Ayuntamiento no podrá aprobar parcelación alguna ni conceder la correspondiente licencia, sin la previa o simultánea aprobación del correspondiente proyecto de Urbanización.

2.5.2.- División de parcelas.

Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en este Plan Parcial, a fin de constituir fincas independientes, y aquellas otras que establezca el Texto Refundido de la L. Del S. Y sus Reglamentos.

2.5.3.- Parcela mínima.

Se fijan como parcelas mínimas en el ámbito del Plan Parcial las determinadas en el apartado 4.3 del presente documento para cada una de las zonas fijadas. Nos remitimos por tanto a dicho apartado y sus distintos subíndices.

2.6.- PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

2.6.1.- Concepto.



Es el documento público por el que se acuerda la delimitación de unidades de ejecución contenidas en un Plan Parcial.

Estos actos no tendrán la condición de modificación o revisión del planeamiento y se realizarán de acuerdo con lo especificado en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.6.2.- Formación.

La redacción del Proyecto de delimitación de unidades de ejecución se acordará según los artículos 36 y siguientes del Reglamento de Gestión.

2.6.3.- Limitaciones

Las establecidas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2.7.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

2.7.1.- Definición y contenido

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a cabo en suelo urbanizable la realización material de las determinaciones correspondientes de los Planes Parciales.

Los Proyectos de urbanización constituirán en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan Prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, red telefónica y otras análogas.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar la Ordenación básica del P.P.

En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización, como los de obras ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo, o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización, deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser desarrolladas por técnicos distintos a los autores del proyecto.

No se aprobará ningún proyecto de urbanización que no se ajuste estrictamente a la unidad de ejecución que desarrolla.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

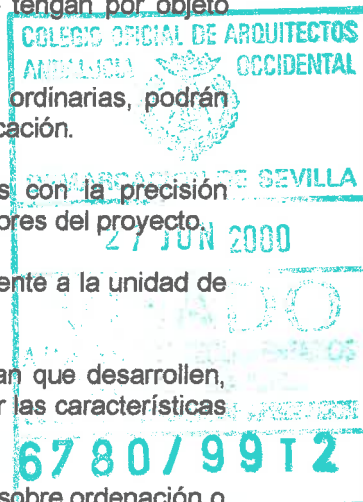
Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del Plan.

Los plazos para la formulación de los Proyectos de urbanización son los especificados en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

2.7.2.- Documentación y Obras incluidas.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.



- Planos de proyecto y detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico - administrativas.
- Mediciones.
- Presupuesto.

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Se incluirán en el proyecto de urbanización los servicios urbanísticos a que hace referencia el art. 53.2 del Reglamento de planeamiento cuando se estime como necesarios por el Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.



3.- GESTIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos sobre los que se desarrolla el P.P. están clasificados "aptos para la urbanización" en las Normas subsidiarias de Coria del Río, todavía vigentes.

Las actuaciones llevadas a cabo en éste tipo de suelo requieren la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

La ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa del Plan parcial, y siempre por unidades de ejecución completas.

3.1.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se delimitarán posteriormente, según art. 117 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen y Ordenación Urbana.

3.2.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación será el de Compensación.

3.3.- DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

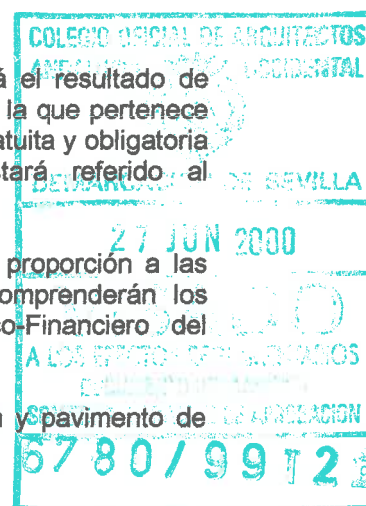
Los propietarios del suelo están obligados a llevar a efecto a favor del Ayuntamiento las cesiones obligatorias y gratuitas siguientes:

- a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, al servicio del sector.
- b) El suelo correspondiente al 15% restante del aprovechamiento.

El aprovechamiento a que tiene derecho el propietario de cada finca será el resultado de aplicar a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece (primer cuatrienio), contabilizándose a tal efecto todas las zonas de cesión gratuita y obligatoria con aprovechamiento CERO. En nuestro caso, dicho porcentaje estará referido al aprovechamiento total del sector.

Los propietarios están obligados a sufragar los costes de urbanización en proporción a las superficies de sus respectivos terrenos. Estos costes de urbanización comprenderán los siguientes conceptos, debidamente evaluados en el Estudio Económico-Financiero del presente P.P.:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmación y pavimento de calzadas, construcción y encintado de aceras, y aparcamientos.
- b) Obras de saneamiento en la proporción en que afecte al sector.
- c) Suministro de agua, distribución domiciliaria de agua potable, de riego, y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidos centros de transformación cuando proceda, conducción y distribución, y alumbrado público.
- e) Red telefónica.
- f) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.
- g) Las indemnizaciones a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, así como las



indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el Plan.

- h) Los costes de redacción y tramitación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, y el importe total de los gastos de compensación.

La conservación de las obras de Urbanización y el mantenimiento de las instalaciones y dotaciones de los servicios públicos, será de cargo de la Administración actuante, una vez que se hayan efectuado las cesiones de aquellas.

En general, en cuanto a derechos, obligaciones y cargas de los propietarios, nos remitimos a los especificado en el Texto Refundido de la L.S. y sus Reglamentos para tal fin.

3.4.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

3.4.1.- Conceptos.

En el suelo Urbanizable Programado, y referido a un terreno, se entiende como:

- **USO:** El que asigne el propio Plan parcial.
- **INTENSIDAD:** La edificabilidad unitaria o porcentual que el Plan parcial le asigne. En este caso dada en metros cuadrados construidos por metros cuadrado de solar.
- **APROVECHAMIENTO:** Concepto que mide el auténtico valor de los terrenos, basado en su potencial urbanístico. Inciden en su determinación, el uso, la intensidad, los costes de urbanización y urbanísticos, circunstancias de localización, condicionantes del mercado de precios del suelo, y cualquier otra circunstancia que a estos efectos se considere de particular relevancia.
La distribución de beneficios se hará en forma de suelo edificable con el uso e intensidad que le corresponde.
La distribución de cargas se referirá a los costes de Planeamiento y de urbanización
- **APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:** lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todos los terrenos edificables incluidos en el Sector.
A estos efectos se considerarán como aprovechamiento nulo los terrenos de cesión gratuita.
- **APROVECHAMIENTO MEDIO:** Se obtendrá dividiendo el aprovechamiento del Sector por su respectiva superficie.

3.4.2.- Coeficientes de homogeneización.

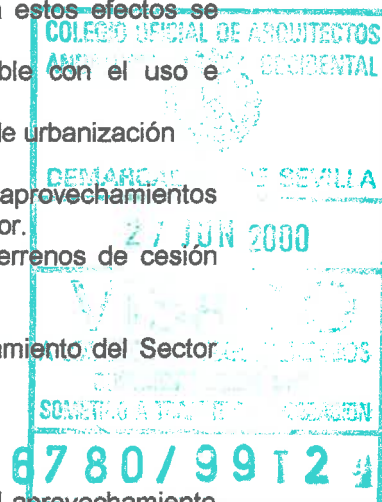
Los coeficientes de homogeneización a utilizar, en su caso, en el cálculo del aprovechamiento se definirán si fuera necesario en el Proyecto de Compensación, de forma que su correcta utilización garantice un reparto justo de beneficios y cargas.

Así, el aprovechamiento de cada parcela será el resultado de multiplicar su superficie en metros cuadrados, por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo en bruto, y por el coeficiente de homogeneización citado anteriormente.

Los terrenos incluidos en el Sistema de Equipamiento comunitario que son de cesión gratuita, se consideran de aprovechamiento nulo.

4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Para todo el Sector del presente Plan Parcial, se establecen las siguientes normas:



4.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VIAS PÚBLICAS.

4.1.1.- Accesos de vehículos a las Propiedades.

La entrada de vehículos será como máximo, de una por vivienda. Las características, número y condiciones, serán los establecidos en el documento 1 del P.P.

4.1.2.- Rótulos, Carteles y anuncios.

Se permiten rótulos, carteles y anuncios situados en el plano de fachada, con las siguientes limitaciones:

- La instalación de rótulos, carteles o anuncios adosados a fachadas, y que sobresalgan de ésta, deberán hacerse de forma que su punto más bajo quede situado por encima de la rasante de la acera o solería, un mínimo de 2,50 mts.
- El punto de cartel más distante de la fachada, no estará separado de ésta una longitud mayor a la mitad del ancho de la acera en cada caso.
- No se admiten carteles o anuncios adosados a vallas y cercas de propiedades, cuando sobresalgan de éstas.
- No se admiten carteles ni rótulos exentos, no adosados a alguna fachada, a excepción de las señales de tráfico, carteles de denominación de calles y similares.
- En cualquier caso la autorización para colocar rótulos, carteles o anuncios, será conferida por el Ayuntamiento.

4.2.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

4.2.1.- Condiciones de edificación.

4.2.1.1.- Características de las parcelas.

Para ser edificable una parcela, es necesario que la vía a la que de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras, y disponga de los servicios de suministro de agua potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y alumbrado público.

4.2.1.2.- Viviendas interiores.

No se permite la edificación de viviendas interiores, entendiéndose por tales, las definidas en las Ordenanzas Generales de Edificación de las Normas Subsidiarias.

4.2.1.3.- Patios.

La altura de los patios cerrados o abiertos, se medirá desde el nivel de pavimento de la planta baja, cuyas piezas ventilen a él, hasta la altura de coronación del forjado de techo de la planta alta cuyas piezas ventilen a dicho patio. A éstos efectos no se contabilizarán los castilletes de escaleras, ni cuartos de instalaciones.

Deberán ser tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que $\frac{1}{4}$ de su altura, con un mínimo de 3 mts., y una superficie mínima de 9 m².

4.2.2.- Condiciones de volumen.

4.2.2.1.- alineaciones y rasantes.



Se prohíbe expresamente la utilización en fachada de alicatados, ya sea como acabado general de la misma, zócalos, cornisas o recercado de huecos.

El Ayuntamiento tendrá la facultad de posteriormente a este Plan, hacer cumplir al respecto las Normas de Aplicación Directa contenidas en el articulado del Reglamento de Planeamiento, cuando considere justificada la procedencia de su aplicación

4.3.- NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

4.3.1.- Zona residencia. Edificación adosada (Zona A).

4.3.1.1.- Tipo de edificación

Dentro de este concepto se define un tipo de edificación unifamiliar entre medianeras.

4.3.1.2.- Parcela mínima.

Se considera como parcela mínima edificable aquella que cumple las siguientes condiciones:

- superficie mínima de parcela: 100 m².
- longitud mínima de fachada a calle 5 m.

Se considerará inedificable cualquier parcela que no cumpla alguna de las condiciones anteriores.

4.3.1.3.- Cerramientos y vallado de parcela.

El cerramiento exterior de la parcela coincide con la propia fachada, por lo que nos remitimos a las determinaciones que sobre ella se establecen.

4.3.1.4.- Usos.

Usos asignados: Se admiten exclusivamente viviendas unifamiliares.

Usos permitidos: Instalaciones recreativas, culturales, etc... quedando en todo caso limitadas por el Ayuntamiento y que no contradigan lo establecido en las Normas Subsidiarias.

Usos prohibidos: Industrial, almacenes, y todos aquellas instalaciones recogidas en el Reglamento de Actividades Molestas, como nocivas y/o peligrosas.

4.3.1.5.- Edificabilidad.

La superficie total construida máxima autorizada no superará el 140% de la superficie neta de la parcela, es decir, que resultaría una edificabilidad unitaria máxima de 1,40 m²c/m²s.

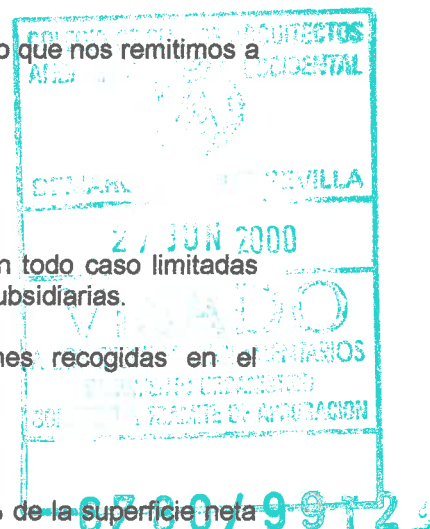
4.3.1.6.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de fachadas coincidirán con las alineaciones de calle o exterior. Sólo se permitirá el retranqueo de la fachada o de planta baja respecto a la alineación de calle o a parcela de otro uso, si se proyectan y edifican manzanas completas. En ningún caso de parcelas aisladas.

Si la planta baja del edificio se aísla del terreno mediante una cámara de aire (o se construye un sótano o semisótano), la altura máxima de la solería de este primer forjado sobre la rasante de la acera no superará 1.00 m., sin perjuicio del cumplimiento de la altura máxima permitida.

4.3.1.7.- Vuelos, balcones, cierros y miradores.

No se admitirán vuelos de ningún tipo sobre la alineación de fachada.



Los vuelos máximos permitidos serán:

- en calles de hasta 9 m.: 0,60 m.
- en calles de más de 9 m.: 0,75 m.

Cualquier vuelo deberá separarse de las propiedades colindantes al menos en 0,40 m.

4.3.1.8.- Altura. N° de plantas.

- Altura máxima: 7 mts.
- N° de plantas: 2, baja y alta.

4.3.1.9.- Sótanos y semisótanos

Los sótanos o semisótanos en este tipo de edificios solo podrán destinarse a garaje, y deberán cumplir todas las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

4.3.1.10.- Cómputo del número de plantas.

Nos remitimos al apartado 4.2.2.4.

4.3.1.11.- Aparcamientos.

Será optativa a ubicación de garajes en planta baja, pero teniendo en cuenta siempre las limitaciones establecidas en estos casos, en cuanto a frentes mínimos de parcela.

4.3.1.12.- Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela, para ambas plantas, será del 80% de su superficie neta.

4.3.2.- Zona residencial. Edificación adosada - jardín (Zona B).

4.3.2.2.- Parcela mínima.

Se considera como parcela mínima edificable, aquella que cumple con las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela: 170 m².
- Longitud mínima de fachada a calle: 7 m.

Se considera inedificable cualquier parcela que no cumpla alguna de las condiciones anteriores.

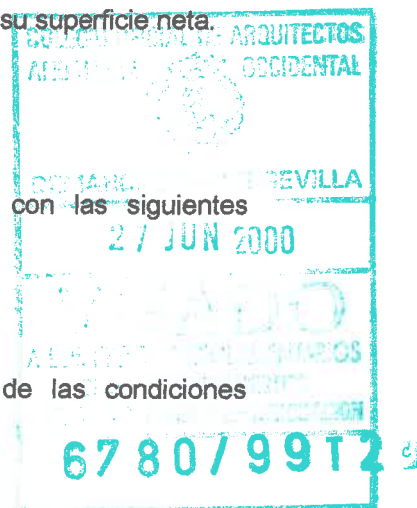
4.3.2.3.- Cerramientos y vallado de parcela.

En este caso, en que la edificación no será alineada a vial, será obligatorio vallar las parcelas. En todo caso sólo podrá vallarse con elementos ciegos de hasta 0,50 m. de altura, que podrán superarse con protecciones diáfanas estéticamente admisibles a juicio del proyectista, hasta una altura total de 2 m.

Los cerramientos medianeros entre parcelas no podrán sobrepasar los 2 m. de altura, y podrán ser ciegos o diáfanos.

4.3.2.4.- Usos.

Usos asignados: Instalaciones recreativas, culturales, etc. Quedando en todo caso limitadas por el ayuntamiento, y que no contradiga lo establecido en la normativa de rango superior.



Usos prohibidos: Industrial, almacenes y todas aquellas instalaciones recogidas en el Reglamento de Actividades Molestas como nocivas y/o peligrosas.

4.3.2.5.- Edificabilidad.

La superficie total construida máxima autorizada no sobrepasará el 90% de la superficie neta de la parcela, es decir, que la edificabilidad unitaria máxima será de 0,90 m²c/m²s.

4.3.2.6.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de fachada (alineación interior) estarán retranqueadas obligatoriamente 5 m. respecto a las alineaciones de calle o exterior, en las fachadas principales, y 3 m. en las laterales de manzana, según queda grafiado en el plano P-3 del presente documento, no permitiéndose edificación alguna en las franjas de retranqueo.

Estas alineaciones podrán ser modificadas mediante un Estudio de Detalle de la manzana completa o si se proyectan o edifican manzanas completas.

Si la planta baja del edificio se aísla del terreno mediante una cámara de aire (o se construye un sótano o semisótano), la altura máxima de la solería de este primer forjado sobre la rasante de la acero no superará 1,00 m., sin perjuicio del cumplimiento de la altura máxima permitida.

4.3.2.7.- Vuelos, balcones, cierros y miradores.

No se admitirán vuelos cerrados de ningún tipo sobre la alineación interior.

Los vuelos máximos permitidos sobre dicha alineación serán de 0,60 m. en todo caso.

Cualquier vuelo deberá separarse de las propiedades colindantes al menos en 0,40 m.

4.3.2.8.- Altura. Nº de plantas.

- altura máxima: 7 mts.
- Nº de plantas: 2, baja y alta.

4.3.2.9.- Sótanos y semisótanos.

Los sótanos o semisótanos en este tipo de edificios solo podrán destinarse a garaje, y deberán cumplir todas las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

4.3.2.10.- Cómputo del número de plantas.

Nos remitimos al apartado 4.2.2.4. de éstas Ordenanzas.

4.3.2.11.- Aparcamientos.

Se permiten los aparcamientos dentro de las edificaciones. Se podrán utilizar las franjas de retranqueo como aparcamiento interior, siempre y cuando no sea necesario realizar edificación alguna en las mismas para tal fin.

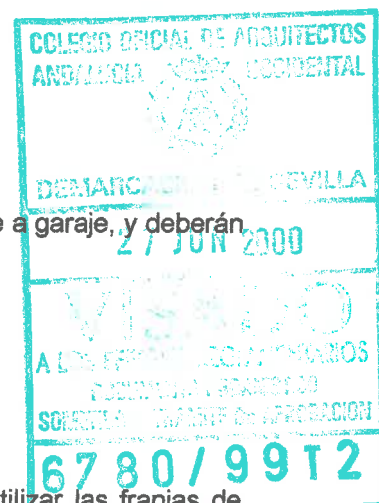
4.3.3.- Zona residencial. Edificación pareada (Zona C)

4.3.3.1.- Tipo de edificación.

Se establece para esta zona una tipología unifamiliar pareada.

4.3.3.2.- Parcela mínima.

Se considera como parcela mínima edificable, aquella que cumple con las siguientes condiciones:



- Superficie mínima de parcela: 220 m²
- Longitud mínima de fachada a calle: 9 m.

Se considerará inedificable cualquier parcela que no cumpla alguna de las condiciones anteriores.

4.3.3.3.- Cerramientos y vallado de parcelas.

Idem. Apartado 4.3.2.3.

4.3.3.4.- usos.

Idem. Apartado 4.3.2.4.

4.3.3.5.- Edificabilidad.

La superficie total construida máxima autorizada no sobrepasará el 90% de la superficie neta de la parcela, es decir, que la edificabilidad unitaria máxima será 0,90 m²c/m²s.

4.3.3.6.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de fachadas (alineación interior) estarán retranqueadas obligatoriamente 5 m. respecto a las alineaciones de calle o exterior en las fachadas principales, y de 3 m. en las laterales de grafiado en el plano P-3 del presente documento, no permitiéndose edificación alguna en las franjas de retranqueo.

Estas alineaciones podrán ser modificadas mediante un Estudio de Detalle de la manzana completa o si se proyectan o edifican manzanas completas.

En cualquier caso, si la planta baja del edificio se aísla del terreno mediante una cámara de aire (o se construye un sótano o semisótano), la altura máxima de la solería de este primer forjado sobre la rasante de la acera no superará 1,00 m., sin perjuicio del cumplimiento de la altura máxima permitida.

Por otra parte, las edificaciones se separarán de los lineros laterales una distancia mínima de 2,50 m.

4.3.3.7.- Vuelos, balcones, cierros y miradores.

No se admitirán vuelos cerrados de ningún tipo sobre la alineación de fachada.

Los vuelos máximos permitidos sobre dicha alineación serán de 0,60 m. en todo caso.

Cualquier vuelo deberá separarse de las propiedades colindantes al menos en 0,40 mts.

4.3.3.8.- Altura. Nº de plantas.

- Altura máxima: 7 mts.
- Nº de plantas: 2, baja y alta.

4.3.3.9.- Sótanos y semisótanos.

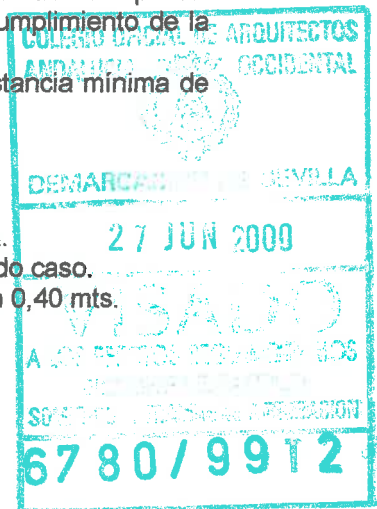
Los sótanos o semisótanos en éste tipo de edificios, sólo se podrán destinar a garaje, y deberán cumplir todas las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

4.3.3.10.- Cómputo del número de plantas.

Nos remitimos al apartado 4.2.2.4. de éstas ordenanzas.

4.3.3.11.- Aparcamientos.

Se permiten los aparcamientos dentro de las edificaciones. Se podrán utilizar las franjas de retranqueo como aparcamiento interior de parcela, siempre y cuando no sea necesario realizar edificación alguna en las mismas para tal fin.



4.3.3.12.- Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 50% de su superficie neta.

Zona Residencial. Edificación aislada (zona D).

4.3.4.1.- Tipo de edificación.

Se establece para ésta zona una tipología unifamiliar aislada.

4.3.4.2.- Parcela mínima.

Se considera parcela mínima edificable aquella que cumple con las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela: 450 m².
- Longitud mínima de fachada a calle: 13 m.

Se considerará inedificable aquella parcela que no cumpla alguna de las condiciones anteriores.

4.3.4.3.- Cerramiento y vallado de parcelas.

Idem. Apartado 4.3.2.3.

Además, los cerramientos de parcelas a la zona de áreas libres tendrán el mismo tratamiento que al vial.

4.3.4.4.- Usos.

Idem. Apartado 4.3.2.4.

4.3.4.5.- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad unitaria de 0,50 m²c/m²s.

4.3.4.6.- Alineaciones y rasantes.

La alineación interior se retranqueará 10,50 m. de la exterior, para conseguir el retranqueo de 25 m. establecido por la afección de la carretera SE-660., tal y como puede apreciarse en los planos P-3 y P-13.

Además se establece un fondo máximo edificable de 18 m. desde la alineación interior, que en ningún caso dará lugar a retranqueos posteriores de las edificaciones respecto a la zona de áreas libres menores de 5 m.

Las edificaciones se separarán de los linderos laterales de parcelas 2,50 m. como mínimo. En cualquier caso, si la planta baja del edificio se aísla del terreno mediante una cámara de aire (o se construye un sótano o semisótano), la altura máxima de la solería de este forjado sobre la rasante de la acera no superará 1,00 m. sin perjuicio del cumplimiento de la altura máxima permitida.

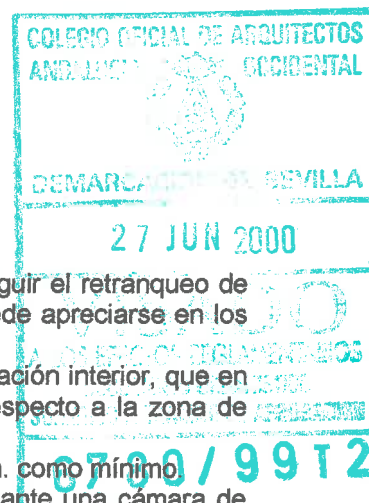
4.3.4.7.- Vuelos, balcones, cierros y miradores.

No se admitirán vuelos cerrados de ningún tipo sobre la alineación de fachada.

Los vuelos máximos permitidos sobre dicha alineación serán de 0,60 m. en todo caso.

4.3.4.8.- Altura. N° de plantas.

- Altura máxima: 7 m.
- N° de plantas: 2, baja y alta.



4.3.4.9.- Sótanos y semisótanos.

Idem apartado 4.3.3.8.

4.3.4.10.- Cómputo del nº de plantas.

Nos remitidos al apartado 4.2.2.4. de éstas Ordenanzas.

4.3.4.11.- Aparcamientos.

Idem apartado 4.3.3.11

4.3.4.12.- Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 35% de su superficie neta.

4.3.5.- Zona Residencial Terciaria. Edificación Adosada (Zona E)

4.3.5.1.- Tipo de edificación.

Se establece para ésta zona una tipología colectiva o unifamiliar agrupada o adosada.

4.3.5.2.- Parcela mínima.

Idem apartado 4.3.1.2. de estas Ordenanzas.

4.3.5.3.- Cerramientos y vallado de parcelas.

Idem apartado 4.3.1.3 de estas Ordenanzas.

4.3.5.4.- Usos

Usos asignados: Dominante: residencial.
Complementario: actividades terciarias.

Usos permitidos: Instalaciones recreativas, culturales, etc., quedando en todo caso limitadas por el Ayuntamiento, y que no contradigan lo establecido por las Normas.

Usos prohibidos: Industrias, almacenes, y todas aquellas instalaciones recogidas en el Reglamento de Actividades Molestas, como nocivas y/o peligrosas.

4.3.5.5.- Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad unitaria máxima de 1,60 m²c/m²s.

4.3.5.6.- Alineaciones y rasantes.

Idem. Apartado 4.3.1.6 de las presentes Ordenanzas.

4.3.5.7.- Vuelos, balcones, cierros y miradores.

Idem apartado 4.3.1.7 de las Ordenanzas

4.3.5.8.- Altura. Nº de plantas.

Idem apartado 4.3.1.8

4.3.5.9.- Sótanos y semisótanos.



Idem apartado 4.3.1.9

4.3.5.10.- cómputo del nº de plantas.

Nos remitimos al apartado 4.2.2.4

4.3.5.11.- Aparcamientos.

Idem apartado 4.3.1.11

4.3.5.12.- Ocupación

La ocupación máxima de la parcela, para ambas plantas será del 80% de la superficie neta.

4.3.6.- Zona Docente.

4.3.6.1.- Tipo de edificación.

Dentro de este concepto se definen edificaciones de uso escolar, cuyas características y programas se regirán por las normas que la Administración competente determine en cada caso.

Igualmente recomendamos que su aspecto exterior denote el carácter de edificio singular que por su uso posee, y sirva de elemento visual referencial para la trama o espacio urbano del Sector ordenado.

4.3.6.2.- Usos.

- Uso asignado: Docente.
- Usos permitidos: Equivalentes al asignado.
- Usos prohibidos: el resto.

4.3.6.3.- Edificabilidad.

La superficie máxima construida no sobrepasará en ningún caso el 100% de la superficie neta de la parcela escolar, es decir, una edificabilidad máxima unitaria de 1 m²/m².

4.3.6.4.- altura. Nº de plantas.

No existe limitación teórica de altura.

Si existe limitación de nº de plantas, que se fija como máximo y para todos los puntos del terreno, en dos, baja y alta.

4.3.6.5.- Alineaciones y rasantes.

Las marcadas en el plano de alineaciones y rasantes (P-3)

4.3.7.- Zona de Interés Público y Social: Socio - Cultural.

4.3.7.1.- Tipo de edificación.

Dentro de este concepto se definen edificaciones de uso público y social al servicio del Sector ordenado.

Igualmente recomendamos que su aspecto exterior denote el carácter de edificio singular que por su uso posee, y sirva de elemento visual referencial para la trama o espacio urbano del Sector ordenado.

4.3.7.2.- Usos.



- Uso asignado: De interés público y social a definir por el Ayuntamiento.
- Usos permitidos: Se permiten todos los usos que estén en congruencia con los asignados, no sean lucrativos, sean de dominio público y estén al servicio del Sector.
- Usos prohibidos: Residencial, industrial.

4.3.7.3.- Edificabilidad.

La superficie máxima construida no sobrepasará en ningún caso el 200% de la superficie neta de la parcela socio - cultural, es decir, una edificabilidad máxima unitaria de 2.0 m²c/m²s.

4.3.7.4.- Altura. Nº de Plantas.

No existe limitación teórica de altura.

Si existe limitación de nº de plantas, que se fija como máximo y para todos los puntos del terreno, en dos, baja y alta.

4.3.7.5.- Alineaciones.

Las marcadas en el plano de alineaciones y rasantes (P-3)

4.3.8.- Zona de Interés Público y Social. Deportiva.

4.3.8.1.- Tipo de edificación.

Dentro de este concepto se definen edificaciones de uso público y social de carácter deportivo, al servicio del Sector ordenado.

Igualmente recomendamos que su aspecto exterior denote el carácter de edificio singular que por su uso posee, y sirva de elemento visual referencial para la trama o espacio urbano del Sector ordenado.

4.3.8.2.- Usos.

- Uso asignado: Deportivo.

- Usos permitidos: Se permiten todos los usos que estén en congruencia con los asignados, no sean lucrativos, sean de dominio público y estén al servicio del Sector.

- Usos prohibidos: Residencial, industrial.

4.3.8.3.- Edificabilidad.

Solo se podrán construir instalaciones deportivas descubiertas salvo en la zona de la parcela no afectada por la línea de servidumbre del dominio público marítimo terrestre, que se podrá ocupar en su totalidad y en la que se podrán construir edificaciones auxiliares como aseos, vestuarios etc.

4.3.8.4.- Altura. Nº de plantas.

No existe limitación teórica de altura.

Si existe limitación de nº de plantas, que se fija como máximo y para todos los puntos del terreno en los que se pueda construir, en dos, baja y alta.

4.3.8.5.- Alineaciones.

Las marcadas en el plano de alineaciones y rasantes.



4.3.9.- Zona de Interés Público y social: Comercial.

4.3.9.1.- Tipo de edificación.

El Plan prevé para cubrir la reserva mínima de uso comercial establecida en el Anexo del R.P. la superficie de la manzana 6b, que se podrá destinar por completo al mencionado uso, o además incluir el uso residencial, exclusivamente en planta alta.

4.3.9.2.- Usos.

- Usos asignados: comercial: como mínimo para cubrir la reserva establecida por el R.P.

- Usos permitidos:

En planta baja: Actividades recreativas, culturales, etc, quedando en todo caso limitadas por el Ayuntamiento y que no contradigan las N.S.M.

En planta alta: además de los definidos para planta baja, se permitirá el uso residencial.

- Usos prohibidos: en planta baja: residencial, industrial.
en planta alta: Industrial.

4.3.9.3.- Edificabilidad.

Se designa una edificabilidad unitaria máxima de 1,40 m²c/m²s. Para la superficie neta de parcela, resultando así una edificabilidad total de 2.771 m²c.

4.3.9.4.- Alineaciones.

Serán las establecidas en el plano correspondiente al Plan Parcial. Sin embargo, en caso de estudiar el edificio de forma unitaria en cuanto a proyecto y construcción, se permitirán otras alineaciones a criterio del proyectista, que en ningún caso saldrán del perímetro delimitado en el mencionado plano para la manzana correspondiente.

4.3.9.5.- Altura. Nº de plantas.

Si el edificio se destina íntegramente a uso comercial, no existe limitación teórica de altura, pero si existe limitación de nº de plantas, que se fija como máximo y para todos los puntos del terreno en dos, baja y alta.

Si la planta alta se destina a viviendas, se limita la altura del edificio a 7 m.

4.3.10.- Zonas de sistema de Espacios Libres.

4.3.10.1.- Usos.

Usos asignados: Jardines, áreas de juego y recreo y áreas peatonales.

Usos permitidos: De esparcimiento y recreo.

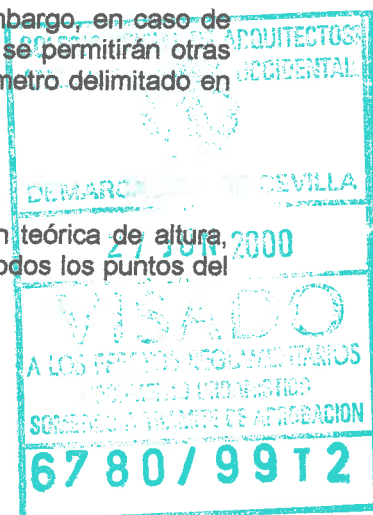
Usos prohibidos: El resto.

4.3.10.2.- Edificabilidad. Alineaciones. Alturas.

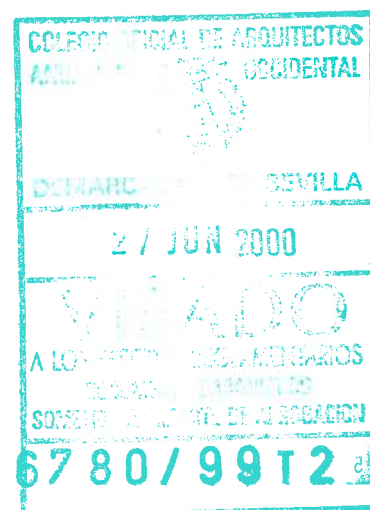
Estas zonas no tienen aprovechamiento edificatorio alguno asignado.

VER 137 MOD. NSM P.A. 26.07.17

4.3.11.- Zonas afectadas por la Infraestructura del Sector.



Habrá que considerar las zonas afectadas por la reserva para Centros de Transformación; zonas de afección de la Ctra. SE660 y de la "autovía" Sevilla - Puebla del Río, etc... En cada caso se estará a lo dispuesto por la Cía. Suministradora u Organismo competente afectado.



Documento 5.
PLAN DE ETAPAS.

INDICE:

1.- INTRODUCCIÓN.

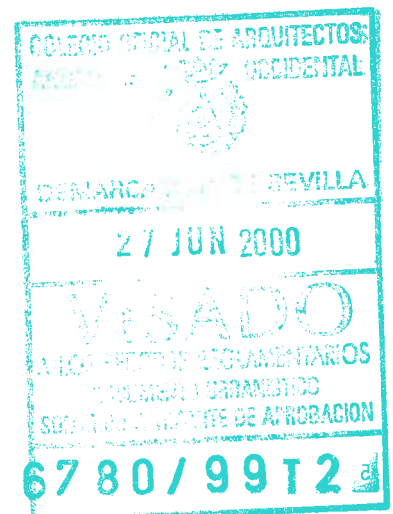
2.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE ETAPAS.

2.1.- Infraestructuras interiores.

2.2.- Infraestructuras exteriores.

2.3.- Sistemas generales

3.- PLAZOS DE EJECUCIÓN



1.- INTRODUCCIÓN

Podrá redactarse un solo proyecto de urbanización para todo el ámbito del sector, o un proyecto para cada unidad de ejecución delimitada si resultasen varias al realizar el proyecto de delimitación de unidades de ejecución.

En el primer caso, el proyecto de urbanización se presentará en el plazo de seis meses contados a partir de la publicación en el BOJA del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

En el segundo caso, el proyecto de urbanización correspondiente a la primera unidad de ejecución que se desarrolle, se presentará en el mismo plazo anterior, es decir, seis meses máximos.

2.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE ETAPAS.-

El cumplimiento de los artículos 57 y 63 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial establece un Plan de Etapas para todo su ámbito, que se corresponde con el grafiado en el P-7 del presente documento. Es decir, se establecen dos etapas de desarrollo, partiendo de las hipótesis de que sólo se delimitase una unidad de ejecución.

Sin embargo, debemos prever la posibilidad de que se delimiten varias unidades de ejecución. En éste caso, los límites de las nuevas UUEE no tendrán que coincidir con el límite establecido para las dos etapas antes mencionadas.

Además se establece un Plan de Etapas para el desarrollo y ejecución de las infraestructuras exteriores y S.S.G.G.

2.1.- Infraestructuras interiores.-

Se consideran infraestructuras "interiores" una u otra etapa, aquellas que ejecuten y costeen los propietarios de dicha etapa.

Las dos etapas establecidas quedan delimitadas en el P-7. Sus límites serán los definidos en el mencionado plano, y estarán compuestas por los siguientes elementos:

PRIMERA ETAPA:

a) Manzanas:

Comprende todas las manzanas incluidas dentro de sus límites.

b) Infraestructuras:

- Pavimentación: se pavimentarán todas las calles incluidas dentro de los límites de la etapa, conectándola al viario contiguo existente.

Calzada y aparcamientos

Bordillos

Acerado

24.690 m² aprox.
6.810 ml. aprox.
9.535 m² aprox.

- Abastecimiento de agua: se realizarán las redes que abastezcan a las manzanas delimitadas, incluso la conexión de la red general de abastecimiento, de la forma exigida por la Cía. Suministradora:

Anillos principales

960 ml. aprox.

Ramales secundarios

3.450 ml. aprox.

- Alcantarillado: igualmente, se incluirán en ésta etapa los tramos de alcantarillado que sirvan para evacuar la zona delimitada, incluyendo todos sus elementos.

Conducción diametro 300 mm

1.325 ml. aprox.

Conducción diametro 350 mm

340 ml. aprox.

Conducción diametro 400 mm

780 ml. aprox.

Conducción diametro 450 mm

65 ml. aprox.

Conducción diametro 500 mm

81 ml. aprox.



Conducción diametro 600 mm 90 ml. aprox.
Conducción diametro 800 mm 150 ml. aprox.

- Energía eléctrica: se incluyen aquí las redes subterráneas de distribución en baja tensión que sean necesarias para abastecer a las manzanas delimitadas, tanto para suministro de energía a parcelas como para la instalación de alumbrado público, incluso las conexiones al C.T. en cada caso.

Electrificación de parcelas:

Anillos principales 1.540 ml. aprox.
Ramales de distribución 2.590 ml. aprox.

Alumbrado público:
Total puntos de luz 151 Uds. aprox.

- Telefonía: en el plano P-12 del Plan parcial se expresa el trazado de la red general y redes de distribución que dotarán del servicio de telefonía a las distintas edificaciones de todo el ámbito del sector, y por tanto de cada una de las dos etapas delimitadas.

SEGUNDA ETAPA:

a) Manzanas:
Comprende todas las manzanas incluidas dentro de sus límites.

b) Infraestructuras:

- Pavimentación: se pavimentarán todas las calles incluidas dentro de los límites de la etapa, conectándola al viario contiguo existente.

Calzada y aparcamientos
Bordillos
Acerado

Abastecimiento de agua: se realizarán las redes que abastezcan a las manzanas delimitadas.

Anillos principales.
Ramales secundarios.

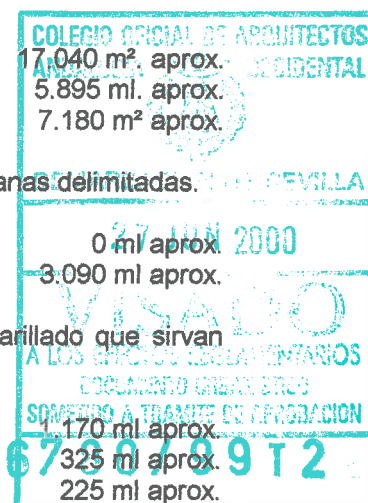
Alcantarillado: igualmente, se incluirán en ésta etapa los tramos de alcantarillado que sirvan para evacuar la zona delimitada, incluyendo todos sus elementos.

Conducción diametro 300 mm. 170 ml. aprox.
Conducción diametro 350 mm. 325 ml. aprox.
Conducción diametro 400 mm. 225 ml. aprox.
Conducción diametro 450 mm. 190 ml. aprox.
Conducción diametro 500 mm. 215 ml. aprox.
Conducción diametro 600 mm. 170 ml. aprox.
Conducción diámetro 800 mm. 0 ml. aprox.

- Instalación de alumbrado público, incluso las conexiones al c.t. en cada caso. Energía eléctrica: se incluyen aquí las redes subterráneas de distribución en baja tensión que sean necesarias para abastecer a las manzanas delimitadas, tanto para suministro de energía eléctrica a parcelas como para la ins
Electrificación de parcelas:

Anillos principales 1.430 ml. aprox.
Ramales de distribución 2.855 ml. aprox.

Alumbrado público:



Total puntos de luz

155 Uds. aprox.

- Telefonía: en el plano P-12 del Plan Parcial se expresa el trazado de la red general y redes de distribución que dotarán del servicio de telefonía a las distintas redes de distribución que dotarán del servicio de telefonía a las distintas edificaciones de todo el ámbito del sector, y por tanto de cada una de las dos etapas delimitadas.

2.2.- Infraestructuras exteriores.-

Se incluyen en éste apartado aquellas infraestructuras que deberán ser ejecutadas y costeadas por cuenta de todos los propietarios del sector, en la proporción que corresponda. El proyecto de compensación, o previamente si llega el caso, el proyecto de delimitación de unidades de ejecución establecerá las compensaciones entre etapas o entre unidades de ejecución, para garantizar el justo reparto de cargas y beneficios.

Pasemos a describir cada una de las etapas para después valorarlas de forma estimativa en el documento nº 6 del Plan Parcial "Estudio Económico - Financiero".

En el apartado nº 3 de éste documento expresamos los plazos para su ejecución.

a) ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se trata de desmontar la conducción existente de diametro 300 mm. que cruza los terrenos según trazado grafiado en el plano 1-5, con una longitud aproximada de 280 m., incluso la caseta de bombas y el centro de transformación anexos.

Estas instalaciones, creemos que al menos abastecen a dos viviendas de las existentes dentro del ámbito del Plan. Será preciso realizar éstas obras de desmonte después de ejecutar las obras definitivas que las sustituyan, o resolver de forma provisional el servicio a dichas viviendas.

También habrá que demoler la caseta y pozo situado cerca de la autovía y el camino bajo de Palomares, sustituyendo antes dicha instalación por otra de características similares y ubicándola al otro lado de la autovía dentro de los terrenos del mismo propietario. O bien proceder a la indemnización correspondiente. Esta cuestión, como otras análogas, deben completarse en el proyecto de compensación.

b) ALCANTARILLADO.

Es preciso llevar la conducción de alcantarillado desde el límite del sector hasta el cruce de la calle Gran Avenida con la Ctra. SE-660, donde se acometerá a un pozo existente con tubería de diametro 800 mm.

La longitud aproximada es de 90 m. con los pozos que se señalan en el plano correspondiente.

c) ENERGÍA ELÉCTRICA

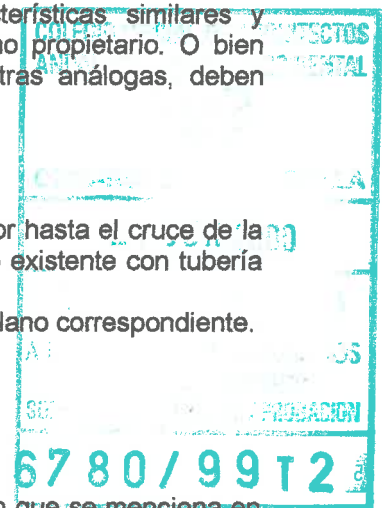
Se incluyen aquí las siguientes obras:

- Por un lado, desmontar la línea eléctrica aérea de media tensión que se menciona en el apartado 3.3.3.4. de la MEMORIA del Plan Parcial, así como la instalación del centro de transformación que alimenta.

- Por otro lado, la ejecución de una línea subterránea desde la línea aérea situada en las proximidades de las instalaciones de "Gráficas Coria", a unos 48 m. del límite del sector (ver plano P-10), que conecte todos y cada uno de los centros de transformación proyectados, cuya ubicación ha sido aconsejada con la C.S.E.

El trazado de unión de los C.T. aparece también grafiado en el mencionado plano, de donde se deduce que para ejecutar la primera etapa con anterioridad e independientemente de la segunda habrá que pasar por los terrenos de ésta, aunque sea por el borde. Además, será preciso realizar las citadas conexiones, en algunos casos, de forma provisional, para cerrar el circuito completa y definitivamente al desarrollar la segunda etapa.

Los centros nº 2 y 4 corresponden a la primera etapa, y los nº 1 y 3 a la segunda.



Las características exactas de los C.T., así como el nº de trafos de cada uno, se determinarán en el proyecto de urbanización, al definir los servicios que a cada uno correspondan. En cualquier caso, serán de 1-20 KV/398-230 V.

Las líneas mencionadas irán, en principio, con conductor de aluminio tipo RHV, 12/20 KV, unipolar, de 240 mm², que se acoplará a la red existente y unirá entre sí los C.T.

Longitud de la línea a desmontar.

310 ml aprox.

Longitud de la línea a ejecutar

1.510 ml. aprox.

Centros de transformación.

4 Uds.

Se establecerá un convenio con la C.S.E. para determinar que obras realizarán a su costa los propietarios, y cuales podrá ejecutar dicha compañía, por aplicación de la Ley de Acometidas, etc...

d) TELEFONÍA

Incluimos las siguientes obras:

- Existe un tendido telefónico que discurre paralelamente en la Ctra. SE-660, entre ésta y el límite del sector, es decir, fuera de su ámbito. Sin embargo, afecta a la calle proyectada y al bulevar que la separa de dicha Ctra. Es por dicho bulevar por donde iría el trazado de dicho tendido telefónico, una vez terminadas todas las obras de urbanización. Creemos, que aunque el tendido siga siendo aéreo, es conveniente adaptarlo y situarlo exactamente, a la ordenación proyectada.

Dicha línea tiene una longitud de caso 700 m. y está realizada con postes de madera.

- Por otro lado, habrá que realizar la acometida a la red de telefonía existente, situada según indicaciones de la propia compañía en las proximidades de los límites del sector (ver plano P-12). Suponemos que dista de la primera cámara proyectada, tipo BR, una distancia aproximada de 70 m.

- Las cámaras de registro a realizar, tipo JR o BR, serán realizadas en cada caso por la etapa donde estén ubicadas.

Canalización general.

70 m. aprox.

e) JARDINERÍA

Incluimos en éste capítulo la preparación del bulevar que discurre paralelamente a la ctra. SE-660 en una longitud de 650 ml. aproximadamente, y a la autovía en una longitud de 410 ml. aproximadamente; ambas zonas quedan fuera de los límites del sector.

2.3.- Sistemas generales.-

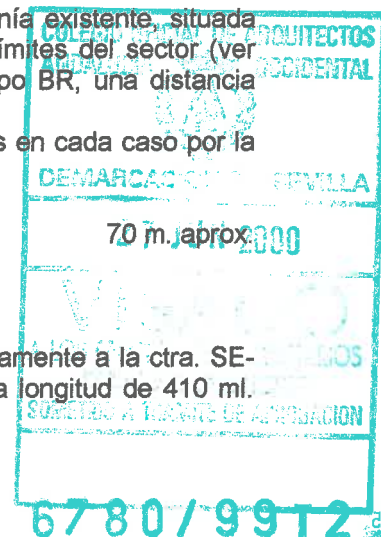
Están incluidos en éste capítulo los S.S.G.G. definidos en las Normas Subsidiarias y Modificación Puntual, que en éste se reducen a 5.824 m². Destinados a áreas libres, superficie ésta que será cedida a la Administración actuante para su urbanización.

3.- PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se fija un plazo de tres años, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para la realización de las obras correspondientes a la primera etapa.

La segunda etapa podrá simultanearse con la primera etapa contando por tanto con otros tres años para su desarrollo, de forma que todo el sector pueda desarrollarse en el primer cuatrienio.

Se fijan los mismos plazos para la ejecución de las obras correspondientes a las infraestructuras exteriores. Es decir, que aquellas obras que se adjudiquen a la primera etapa



en el proyecto de compensación, se desarrollarán en los mismos plazos que ésta. Igualmente ocurrirá con las adjudicadas a la segunda etapa.

Los sistemas generales se gestionarán a la vez que la segunda etapa.

Si al realizar el proyecto de delimitación de unidades de ejecución se delimitasen varias unidades, cada una de ellas contaría con cuatro años para su desarrollo, pudiendo simultanearse todas y cada una de ellas. Por tanto, será el Proyecto de Delimitación de la UUEE el que fije las obras a realizar por cada una de las UUEE tanto dentro de su ámbito como fuera de él, a fin de que se mantenga en todo caso el principio de equidad.

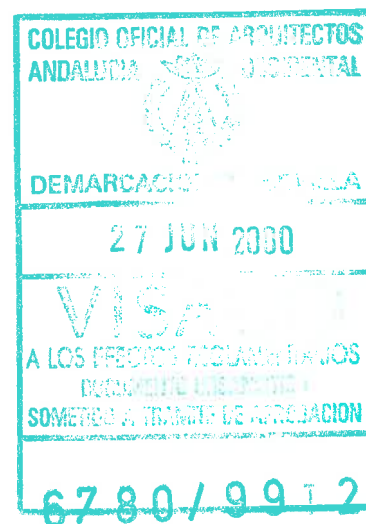
Los plazos aquí fijados no podrán contradecir los determinados por el Planeamiento General, en ningún caso. De ser así se cumplirán los establecidos por la figura de planeamiento de rango superior.



Documento 6.
ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

INDICE:

- 1.- INTRODUCCIÓN.**
- 2.- VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS INTERIORES.**
- 3.- VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.**
- 4.- VALORACIÓN FINAL. CONCLUSIÓN.**



1.- INTRODUCCIÓN

Tal como establece el Reglamento de Planeamiento en su articulado 63 "el Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinadas contenidas en el artículo 55 del citado Reglamento.

Si bien se redacta el presente Estudio Económico—Financiero como documento independiente del Plan de Etapas, es clara su vinculación, y se verá afectado por su flexibilidad.

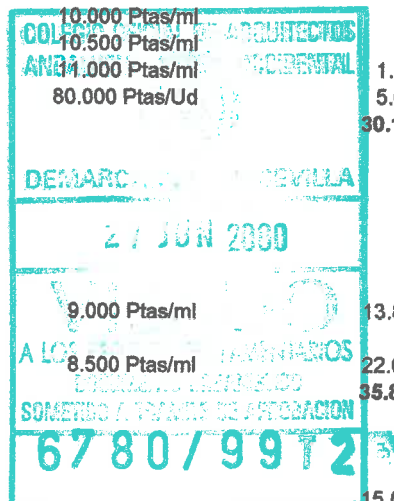
Pasamos a valorar de forma estimativa los costes de urbanización e implantación de los servicios para el sector, es decir, las infraestructuras exteriores y sistemas generales que repercutirán sobre el sector, para comprobar al final la incidencia de éstos costes sobre el terreno, y la viabilidad del presente Plan Parcial.

2.- VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS INTERIORES



PRIMERA ETAPA

a) Movimiento de tierras Explanación, relleno ect.			10.000.000 Pts
TOTAL			10.000.000 Pts
b) Red viaria Calzada y aparcamientos	24.690 m²	3.500 Ptas/m²	86.415.000 Pts
Acerado	10.352 m²	3.600 Ptas/m²	37.267.200 Pts
TOTAL			123.682.200 Pts
c) Abastecimiento de agua Conexión a la red existente con tubo diam. 300			500.000 Pts
Anillo principal incluso p/p de pozos, cruces, válvulas etc.	960 ml	9.500 Ptas/ml	9.120.000 Pts
Ramales 100 mm. iden partida anterior	3.450 ml	7.000 Ptas/ml	24.150.000 Pts
TOTAL			33.770.000 Pts
d) Alcantarillado Incluyendo p/p de arquetas, acometidas, etc. conducción:			
Ø 300 mm.	1.325 ml	8.000 Ptas/ml	10.600.000 Pts
Ø 350 mm.	338 ml	8.500 Ptas/ml	2.873.000 Pts
Ø 400 mm.	780 ml	9.000 Ptas/ml	7.020.000 Pts
Ø 450 mm.	65 ml	9.500 Ptas/ml	617.500 Pts
Ø 500 mm.	81 ml	10.000 Ptas/ml	810.000 Pts
Ø 600 mm.	90 ml	10.500 Ptas/ml	945.000 Pts
Ø 800 mm.	150 ml	11.000 Ptas/ml	1.650.000 Pts
Pozos de registro	71 Ud	80.000 Ptas/Ud	5.680.000 Pts
TOTAL			30.195.500 Pts
e) Energía eléctrica Conexión a centros de Trans- formación.			
Anillo principal de Al, incluso p/p de cruces, arquetas, aco- metidas etc.	1.540 ml	9.000 Ptas/ml	13.860.000 Pts
Ramales de distribución, idem partida anterior.	2.590 ml	8.500 Ptas/ml	22.015.000 Pts
TOTAL			35.875.000 Pts
f) Alumbrado público Conexión, cuadro y conducción de Cu de 10 mm²			
Puntos de luz	151 Ud	40.000 Ptas/Ud	6.040.000 Pts
TOTAL			21.127.467 Pts
g) Telefonía Red de distribución y p/p de arquetas, acometidas etc.			12.000.000 Pts
TOTAL			12.000.000 Pts
h) Jardinería			3.750.000 Pts
TOTAL			3.750.000 Pts
TOTAL PRIMERA ETAPA			270.400.167 Pts



SEGUNDA ETAPA

a) Movimiento de tierras
Explanación, relleno ect.

TOTAL

7.500.000 Pts
7.500.000 Pts

b) Red viaria
Calzada y aparcamientos
Acerado

17.040 m²
7.887 m²

3.500 Ptas/m²
3.600 Ptas/m²

59.640.000 Pts
28.393.200 Pts
88.033.200 Pts

TOTAL

c) Abastecimiento de agua
Ramales secundarios incluso p/p
de pozos, cruces, válvulas, acometidas etc.

3.090 ml

7.000 Ptas/ml

21.630.000 Pts
21.630.000 Pts

TOTAL

d) Alcantarillado
Incluyendo p/p de arquetas,
acometidas, etc. conducción:

Ø 300 mm.
Ø 350 mm.
Ø 400 mm.
Ø 450 mm.
Ø 500 mm.
Ø 600 mm.

1.170 ml
325 ml
225 ml
190 ml
215 ml
168 ml
48 Ud

8.000 Ptas/ml
8.500 Ptas/ml
9.000 Ptas/ml
9.500 Ptas/ml
10.000 Ptas/ml
10.500 Ptas/ml
80.000 Ptas/Ud

9.360.000 Pts
2.762.500 Pts
2.025.000 Pts
1.805.000 Pts
2.150.000 Pts
1.764.000 Pts
3.840.000 Pts
23.706.500 Pts

TOTAL

e) Energía eléctrica
Conexión a centros de Transformación.
Anillo principal de AI, incluso
p/p de cruces, arquetas, acometidas etc.
Ramales de distribución, idem
partida anterior.

1.430 ml
2.855 ml

9.000 Ptas/ml
3.500 Ptas/ml

12.870.000 Pts
24.267.500 Pts
37.137.500 Pts

TOTAL

f) Alumbrado público
Conexión, cuadro y conducción
de Cu de 10 mm²
Puntos de luz

154 Ud

40.000 Ptas/Ud

15.387.218 Pts
6.160.000 Pts
21.547.218 Pts

TOTAL

g) Telefonía
Red de distribución y p/p de
arquetas, acometidas etc.

TOTAL

10.000.000 Pts
10.000.000 Pts

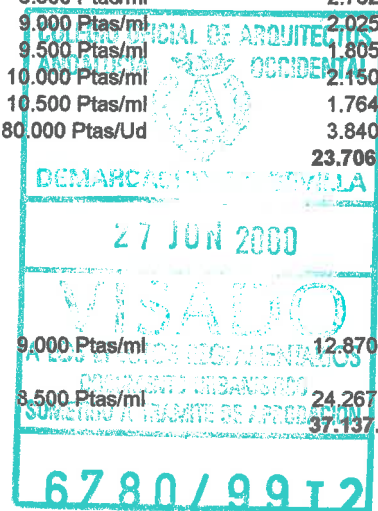
h) Jardinería

TOTAL

3.105.000 Pts
3.105.000 Pts

TOTAL SEGUNDA ETAPA

212.659.418 Pts



3.- VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES Y S.S.G.G.

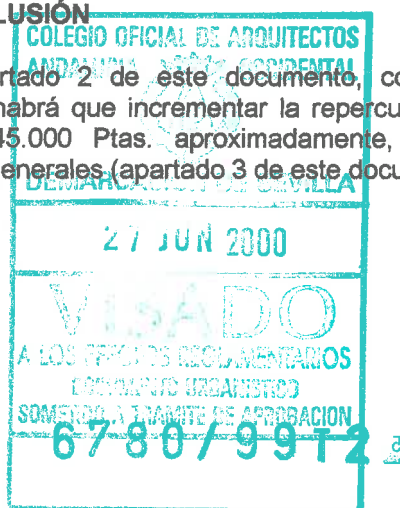
Tomando los datos necesarios de las N.N.S.S.M.M. calculados de forma estimativa, obtenemos los siguientes resultados, a repercutir sobre el sector.

a) Abastecimiento de agua, (p.a. a justificar)	4.000.000 Pts
b) Saneamiento general	1.700.000 Pts
c) Electrificación	19.900.000 Pts
d) Telefonía	750.000 Pts
e) Áreas libres (jardinería)	3.250.000 Pts
TOTAL	29.600.000 Pts

4.- VALORACIÓN FINAL. CONCLUSIÓN

A la valoración obtenida en el apartado 2 de este documento, correspondientes a las infraestructuras interiores del sector, habrá que incrementar la repercusión de los gastos de planeamiento, es decir, unos 33.145.000 Ptas. aproximadamente, mas los costos de infraestructuras exteriores y sistemas generales (apartado 3 de este documento):

Infraestructuras Primera Etapa	270.400.167 Pts
Infraestructuras Segunda Etapa	212.659.418 Pts
Infraestructuras Exteriores	29.600.000 Pts
Planeamiento	33.145.000 Pts
TOTAL	545.804.585 Pts



Ello supone un coste de 2.353 Ptas/m² suelo bruto, que referido a la repercusión de suelo por vivienda resulta 749.731 ptas/viv. aproximadamente e independientemente del valor intrínseco de los terrenos.

Este podríamos estimarlo en 3.500 Ptas/m² de suelo bruto, lo que supondría una repercusión de 1.115.000 Ptas/viv.

En resumen, partiríamos de una repercusión estimada total por vivienda (suelo + urbanización) de 1.864.731 Ptas, sin considerar por supuesto los medios de financiación que se empleen para realizar las obras.

Sevilla, 14 de Junio de 2.000

Fdo: Rafael Cabanillas de la Torre.