10833/04/2

(3-10-2005)

137

FECHA
21-12-04

Arquitecto:
Fernando Valdés Morillo

Documento para Aprobación Definitiva

ARCHIVO URBANÍSTICO
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS SEVILLA
A
APROBADO: PA.10.11.05

TEXTO REFUNDIDO

Promotores:
Inprodya Inmobiliaria, S.L. / Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
PP - 15. "La Marquesa". Sanlúcar la Mayor. Sevilla

SANLÚCAR LA MAYOR

Don Juan Escámez Luque, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de esta ciudad.

Hago saber: Que para general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y en el art. 41 de la Ley 17/2002, de 17 de diciembre, se procede a publicar lo siguiente:

ANEXO

Punto sexto: Aprobación definitiva Estudio de Detalle Calle Zambullón, número 40.

Resultando que el Estudio de Detalle referido a la calle Zambullón, número 40 se aprobó inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de julio de 2005, al establecerse de conformidad con los artículo 46 al 55 (ambos inclusive) de las NNSS la ordenación que incluye viviendas dando a espacios libres interiores.

Resultando que dicho Estudio de Detalle, una vez aprobado inicialmente se sometió a un período de información pública mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia número 186 de 12 de agosto de 2005 y en el Diario de Sevilla de fecha 4 de agosto de 2005, exponiéndose al público en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Visto que durante el período de exposición al público no se han presentado alegaciones alguna.

Visto el documento Técnico redactado por el arquitecto don Aniceto Barroso de la Puerta y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número 01573/05T01, el 10 de mayo de 2005.

Visto los informes jurídicos y técnicos que obran en el expediente se eleva el Pleno, previo dictamen de la Comisión informativa la adopción de los acuerdos siguientes:

Primero: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle ubicado en la calle Zambullón número 40, tal como se recoge en el documento técnico redactado por el Arquitecto don Aniceto Barroso de la Puerta, visado por el Colegio Oficial de Arquitecto de Sevilla con el número 01573/05T01, el 10 de mayo de 2005, condicionado a la aprobación definitiva y entrada en vigor de la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias Sector entre «Camino de Olivares, calle Zambullón y Santo Domingo el Sabio» que le da cobertura.

Segundo: Depositar el referido documento técnico y practicar la inscripción correspondiente en el Registro Municipal de instrumentos de planeamiento asignádole un número provisional y emitiendo certificado de dicha inscripción registral, con carácter previo a la publicación del mismo.

Tercero: Ordenar la Publicación del presente acuerdo así como del contenido del articulado de sus normas, en el «Boletín Oficial» de la provincia, indicándose que se ha procedido previamente al depósito del Estudio de Detalle de la calle Zambullón, número 40, así como a su inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 41de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 140.6 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, indicándose que se ha procedido previamente a su depósito inscribiéndose en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento asignándosele el número 23/005.

El citado acuerdo de carácter definitivo y que pone fin a la vía administrativa, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a partir del día siguiente al de esta publicación ante la Sala Contencioso Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla.

En Sanlúcar la Mayor a 17 de noviembre de 2005.—El Alcalde, Juan Escámez Luque.

20W-15100

SANLÚCAR LA MAYOR

Don Juan Escámez Luque, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de esta ciudad.

Hago saber: Que el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 10 de noviembre de 2005, se acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial «La Marquesa» del municipio de Sanlúcar la Mayor (inscrito en el Registro de Instrumento de Planeamiento número 24-005), de acuerdo con la propuesta de Alcaldía dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo siendo el tenor literal de la misma el siguiente:

Resultando que con fecha de 9 de diciembre de 2004, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial correspondiente al Sector 15 de las Normas Subsidiarias «Finca la Marquesa», habiéndose sometido a información pública en el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 10 de fecha 14 de enero de 2005 y en el Periódico «El Correo de Andalucía», sin que se hayan presentado alegación alguna.

Resultando que con fecha 15 de julio de 2005, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes emite informe preceptivo; de conformidad con lo dispuesto en la Instrucción 1/2004 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el procedimiento de aprobación provisional de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico según la Ley 7/2002.

Visto los informes emitidos por la Secretaría General y los Servicios Técnicos Municipales que obran en el expediente.

Esta Alcaldía eleva al Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa de Obras Públicas y Urbanismo, los siguientes acuerdos:

Primero: Aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial correspondiente al Sector 15 de las Normas Subsidiarias «Finca La Marquesa» que incluye Acta de Compensación o Convenio y que contiene la subsanación de deficiencias puestas de manifiesto por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En todo caso «El camino que une éste sector deberá urbanizarse adecuadamente a las necesidades de acceso del sector»; según determinación introducida por la Consejería Provincial de Urbanismo, al aprobar definitivamente la Modificación de las NN.SS en Finca La Marquesa de referencia el 1 de abril de 2002.

Se adjuntan al expediente los informes de las compañías suministradoras.

Con respecto a Aljarafesa se hace constar expresamente que la garantía de los Servicios Hidráulicos a dicha actuación urbanística queda condicionada a los compromisos reflejados en el Convenio de fecha 4/11/2005, suscrito entre la empresa y los promotores.

Segundo: Que se proceda a la publicación-previa inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento- en los términos previstos en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril.

Tercero: Notifíquese a los interesados a los Servicios Técnicos Municipales y al Delegado de Urbanismo.

Cuarto: Expedir Certificación del presente Acuerdo y posterior remisión a la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Seguidamente se insertan las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial «La Marquesa»

ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo 1.° *Disposiciones preliminares.*

Artículo 1. *Zonas.*

En el ámbito del P.P. se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el plano de Proyecto P.2.

a) Residencial
b) Sistemas de espacios libres
c) Viario y protección
d) Equipamientos

Capítulo 2.° *Condiciones particulares de la zona residencial.*

Artículo 2. *Delimitación.*

Esta zona comprende las manzanas identificadas como R en el plano de Proyecto P.2.

Artículo 3. *Carácter.*

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

Artículo 4. *Condiciones de parcelación.*

Las parcelas resultantes del proyecto de parcelación o compensación en su caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima:
— 80 m2 en manzanas R1-R2-R3-R4-R5-R6.
— 140 m2 en manzanas R7-R8-R9.

b) Frente mínimo:
— 6 m. en manzanas R1-R2-R3-R4-R5-R6.
— 9 m. en manzanas R7-R8-R9.

c) Se permitirá la agrupación de dos parcelas con las siguientes condiciones:

— No se podrá superar la edificabilidad resultante de la suma de las edificabilidades asignadas a las parcelas agrupadas.

— Caso de posterior división no podrán ser divididas en mayor número de parcelas de las que se agruparon en principio.

Artículo 5. *Tipo de edificación.*

Tipo «Vivienda unifamiliar», ajustándose a las condiciones más restrictivas que se deducen de las presentes ordenanzas.

R1-R2-R3-R4-R5-R6	*R7-R8-R9*	*R0*
Adosada	Pareada o Adosada	Aislada

Artículo 6. *Alineación de la edificación. (1)*

Las alineaciones serán las fijadas en el plano parcelario. No obstante a lo anterior se permite cambio en las mismas siempre que se redacte proyecto unitario por manzanas completas, según la definición de éstas en el Plan Parcial.

A Linderos: 2 metros en Pareadas.

A Frente de parcela: 3 metros sólo en Residencial Pareada -Adosada (R7-R8-R9).

Artículo 7. *Retranqueos.*

Se permiten retranqueos respecto a la alineación de la edificación, siempre que se redacte proyecto unitario por manzanas completas.

Artículo 8. *Altura de edificación.*

Número de plantas: B + 1+ Ático.

1. Altura máxima de la edificación: 8,00 metros.

2. La altura de piso máximo en planta baja se establece en 3,50 metros. El forjado de planta baja podrá elevarse 1,30 m. sobre la rasante de la calle, medido hasta el asiento del propio forjado, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

La planta de piso se fija a una altura libre mínima de 2,60 metros.

Artículo 9. *Ocupación bajo rasante.*

Se permite la construcción de sótano o semisótano.

Artículo 10. *Construcción por encima de la altura máxima.*

Por encima de la altura señalada podrá autorizarse un cuerpo construido de 3 m de altura máxima, cuya superficie no excederá del 25% de la construida en la planta inferior. Se permite en cualquier caso una edificación de 30m² construidos máximo, con uso residencial vinculado a la planta inferior.

Sobre dicha construcción no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier otro tipo de instalaciones, que deberán ser incluidas en la planta ático.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que el uso se destine a trastero ó instalaciones, computando a efectos de edificabilidad únicamente los espacios cuya altura libre sea superior a 2,25 m.

Artículo 11. *Condiciones de ocupación y edificabilidad.*

Las condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, número máxima de viviendas y reserva mínima de aparcamientos) son las que se especifican en el cuadro anexo a las presentes ordenanzas.

1. La ocupación máx. de parcela vendrá definida por los parámetro de edificabilidad y retranqueos.

2. Edificabilidad:

— 1,30 m²/m² en manzanas R1-R2-R3-R4-R5-R6.
— 1,00 m²/m² en manzanas R7-R8-R9.
— 0,50 m²/m² en manzana R0.

Artículo 12. *Condiciones particulares de uso de las manzanas.*

Uso predominante: Vivienda en su categoría de unifamiliar

a) Otros Usos permitidos: Artesanía, Administrativo, Equipamiento Comunitario.

Deberá reservarse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento dentro de cada parcela.

Se establece con carácter normativo el siguiente cuadro donde se establece el número máximo de viviendas por manzanas y total del sector:

Manzana		*Núm. máx. viviendas*
Residencial 0	R0	1
Residencial 1	R1	19
Residencial 2	R2	20
Residencial 3	R3	30
Residencial 4	R4	11
Residencial 5	R5	14
Residencial 6	R6	10
Residencial 7	R7	31
Residencial 8	R8	16
Residencial 9	R9	16
Total sector		168

Capítulo 3.° *Condiciones particulares de la zona de espacios libres.*

Artículo 13. *Delimitación.*

Esta zona comprende la manzana identificada con el prefijo V en el plano de Proyecto P.2.

Artículo 14. *Carácter.*

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

Artículo 15. *Condiciones de la edificación.*

Se podrán autorizar, previa concesión municipal, edificaciones de carácter dotacional con una edificabilidad de 0.07 m²/m². La altura de dichos edificaciones no podrá exceder de 3,50 metros.

Artículo 16. *Condiciones particulares de uso.*

Uso determinado: jardines, áreas de juego y recreo para niños y deportivo.

a) Usos permitidos: deportivo, social, complementario y de servicio al uso principal.

Capítulo 4.° *Condiciones particulares de la zona de viario.*

Artículo 17. *Delimitación.*

Esta zona comprende los terrenos calificados como «viario» en el plano de Proyecto P.2

Artículo 18. *Carácter.*

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

Artículo 19. *Condiciones particulares de uso.*

a) Uso determinado: Viario e infraestructura en todas sus categorías.

b) Usos permitidos:

— Usos espacios libres en categoría 4. (protección y acondicionamiento del terreno).

Capítulo 5.° *Condiciones particulares de la zona de equipamientos.*

Artículo 20. *Delimitación.*

Esta zona es la delimitada por los espacios identificados como D1, C1 y C2 en el plano de proyecto P.2

Artículo 21. *Carácter.*

Los terrenos denominados como D1 (docente) y C2 (Equipamiento comercial) en esta zona serán de dominio y uso público, mientras que la zona C1 (comercial) será de carácter privado.

Artículo 22. *Condiciones de la edificación.*

Para todas ellas se establece una altura máxima de 8,00 metros (B+1). No se limita la ocupación, se podrán autorizar, previa concesión municipal, las edificaciones e instalaciones precisas para el óptimo funcionamiento de dichas áreas.

Respecto a la edificabilidad, ésta se limita a los máximos siguientes:

— Docente D1: 0,35 m²/m².

— Comercial C1 y C2: 1,50 m²/m².

Lo que se hace público para general conocimiento, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, 70.2 Ley 7/8, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Significándole que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla o la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla; de conformidad con la distribución de competencias de los artículos 8 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; bien directamente o interponiendo previamente y con carácter potestativo, recurso de reposición, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al que reciba la presente notificación; ante la Comisión Municipal de Gobierno.

El plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo será de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación del presente acuerdo, si se interpone directamente o desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición, si es expreso, si no lo fuera el plazo será de seis meses, a partir del día siguiente a aquel en que se entienda desestimado el recurso, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y Ley 30/92, de 26 de noviembre.

En Sanlúcar la Mayor a 17 de noviembre de 2005.—El Alcalde, Juan Escámez Luque.

20W-15101

EL VISO DEL ALCOR

Don Manuel García Benítez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Viso del Alcor.

Hace saber: Aprobado inicialmente por el Decreto del Sr. Alcalde de fecha 4 de noviembre de 2005, la Innovación del Plan Parcial del Sector 1 en la Unidad de Ejecución 21.3, presentada por don José Ángel López Trigueros en su propio nombre y en el de la totalidad de propietarios de terrenos de la Unidad, según proyecto redactado por el Arquitecto don Enrique Blanco García, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en 27.10.05 con el número 09718/05 T01, se expone al público el expediente que se instruye al efecto por plazo de un mes, contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante los cuales podrán ser examinados en la Delegación de Urbanismo de este Ayuntamiento por cuantas personas se consideren afectadas y formular las alegaciones que estimen pertinentes, conforme a lo previsto en los artículos 31, 32 y 36 de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Viso del Alcor a 4 de noviembre de 2005.—El Alcalde-Presidente, Manuel García Benítez.

253W-14284-P

LEPE (Huelva)

No habiendo sido posible la notificación al interesado o a su representante por causa no imputable a esta Administración, y una vez intentado por dos veces, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 112 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria por medio del presente se citan a los contribuyentes más abajo relacionados para que comparezcan, al objeto de ser notificados de las actuaciones que les afectan en relación a las liquidaciones que se indican.

DOCUMENTO 0
INTRODUCCIÓN

ÍNDICE

1. IDENTIFICACIÓN

2. INICIATIVA

3. REDACCIÓN

4. DOCUMENTOS DEL PLAN

SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO CORRESPONDIENTE A PETICIÓN

Fundamentación Legal:

Artículo 26. Formulación de los instrumentos de planeamiento.

1. *Los órganos y las entidades administrativas gestores de intereses públicos y los particulares prestarán su colaboración a la redacción de los instrumentos de planeamiento y, a estos efectos, facilitarán a los encargados de la misma los documentos e información necesarios.*

2. *En el acuerdo de formulación del correspondiente instrumento de planeamiento o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la Administración competente para su tramitación, se determinarán cuantas medidas y actuaciones estén previstas para fomentar la coordinación administrativa y la participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.*

Artículo 28. Estudios previos.

.....

2. *La aprobación de los estudios previos solo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.*

Artículo 115. (R del P)

1. *Las entidades y organismos interesados podrán formular avances de Plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio.*

2. *Los avances y anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Urbanismo competente, o al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin el trámite de información pública.*

3. *La aprobación de los avances y anteproyectos solo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes y proyectos definitivos.*

VISADO
03.OCT.05 10833/04T02
DOCUMENTO COMPLETO A EFECTOS DE TRAMITACION

1. IDENTIFICACIÓN

El presente Plan Parcial se enmarca dentro de las determinaciones de las NN.SS. de Sanlúcar la Mayor aprobadas definitivamente por la C.P.U. de la Junta de Andalucía con fecha 15 de diciembre de 1982 así como la Modificación Puntual relativa a la zona, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en pleno de 29 de abril de 2003 y publicada en el BOP núm. 161 de 14 de julio de 2003.

La superficie total afectada por el plan es de 50.495 m², en suelo calificado como urbanizable, desarrollándose en el sitio conocido como "La Marquesa", en el límite norte del suelo urbano.

2. INICIATIVA

Esta documentación se formula por iniciativa de los propietarios de los terrenos:

"INPRODYA INMOBILIARIA, S.L."
C.I.F.: 91.320.630
Domicilio: Avenida San Francisco Javier, Edificio Sevilla 2, planta 11 – módulo 30. Sevilla

Representante:
José Aparicio Zoyo
D.N.I.: 27.253.309 – B
Domicilio: el mismo

"REINA VICTORIA OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.L."
C.I.F.: B – 41.845.108
Domicilio: C/ Adolfo Rodríguez Jurado, 8. 41003 Sevilla

Representante:
Francisco Bernal Ordóñez
D.N.I.: 28.332.094 – G
Domicilio: el mismo

Dicha documentación ha sido precedida de un avance preparatorio para su redacción y, a los efectos administrativos internos, que cuenta con una primera conformidad y compromiso del Ayuntamiento, todo ello siguiendo las determinaciones que al respecto establecen el Artículo 26 y 28.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Artículo 115 del Reglamento de Planeamiento.

Se trata pues de un Plan Parcial de iniciativa particular, y por tanto que sigue con los trámites oportunos, sometiéndose al criterio y dictamen de la Corporación del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, que tiene la competencia de la aprobación definitiva del Planeamiento Parcial en virtud del Art.

Fundamentación Legal:

Articulo 31. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:

.....

B) La aprobación definitiva de:

a) Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.

b) Los Planes Parciales de Ordenación que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal.

.....

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria .....

b) Normas Urbanísticas.....

c) Planos y demás documentación gráfica.....

31.1.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y aprobará o no su incorporación a las Normas Subsidiarias, según estime conveniente.

La información necesaria para su redacción ha sido consecuentemente facilitada en observancia de lo previsto en el Art. 26.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Art. 116, punto 4, del Reglamento de Planeamiento:

> *4. A los promotores de Planes y proyectos de iniciativa particular que hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar, en fincas particulares, las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.*

3. REDACCIÓN

El presente Plan Parcial ha sido redactado por D. Fernando Valdés Morillo, arquitecto colegiado con nº 3551, en el Colegio de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio profesional, en C/ Juan Carlos I, nº 21 – Edificio Alhambra – Dúplex 2, Sanlúcar la Mayor (41800 Sevilla).

Los trabajos de redacción del presente documento han finalizado en septiembre de 2005.

4. DOCUMENTOS DEL PLAN

Según las determinaciones del Artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A
MEMORIA

DOCUMENTO B
NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO C
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANEXO
Articulo 64 del reglamento del planeamiento. Convenio urbanístico.

ANEXO
Informes Sectoriales

COLEGIO DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A ALTERACION

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS
SEVILLA
03.OCT.05 1083/04T02
VISADO
DOCUMENTO CONTRATO DE ARQUITECTURA

Documento A

MEMORIA

Fundamentación Legal:

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

1.ª En los Planes Generales de Ordenación Urbanística se modularán sus contenidos en función de la caracterización del municipio por la ordenación del territorio y del nivel de desarrollo de sus determinaciones, conforme a las previsiones de esta Ley, e incluirá, por tanto, en su caso y entre otros, los estudios complementarios de suelo y vivienda, y de tráfico, aparcamiento y transportes.

2.ª Deberá justificar las soluciones del Plan General de Ordenación Urbanística con relación a los criterios señalados en el artículo 9.A) de esta Ley.

3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

4.ª Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

5.ª Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

6.ª Cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública, ésta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.

VISADO
03.OCT.05 10833/04T02
DOCUMENTO ARQUITECTURA Y ORDENACIÓN
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

DOCUMENTO A
MEMORIA

Se incluye este Documento de acuerdo con el Art. 19.1 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, referente al contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

ÍNDICE

1. INFORMACION URBANÍSTICA

2. JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN

3. ESTUDIO ECONOMICO FINANACIERO - PLAN DE ETAPAS - GESTIÓN

4. TRAMITACIÓN. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT 05 10833/05 02
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A ARBITRACION

ÍNDICE

1. INFORMACION URBANISTICA

1.1. SITUACIÓN

1.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

1.2.1. Topografía
1.2.2. Climatología

1.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

1.4. INFRAESTRUCTURAS

1.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLETO A EFECTOS DE TRAMITACION

1. INFORMACION URBANISTICA

El Reglamento de Planeamiento establecen su artículo 58, apartado 2. b) que la memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:

b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:

1. Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

2. Usos, edificaciones y infraestructuras existentes

.....

1.1. SITUACIÓN

Los terrenos objeto del presente Plan se sitúan en el borde norte del suelo urbano. Lindan al norte con la Urbanización "La Manglana" actualmente incluida en el suelo clasificado como urbano y finca rústica; al este con dicha finca; al sur con el Camino de los Álamos o de Olivares y al oeste con finca rústica y urbanización correspondiente al Plan Parcial 14 dentro del suelo urbano, con fachada al Camino de Palmillas.

1.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

1.2.1. Topografía

La finca conocida como "La Marquesa" se encuentra en la Meseta del Aljarafe que se caracteriza por la amplia plataforma suavemente inclinada en dirección SE-NO. Su altimetría máxima es de 157 m. y las pendientes son inferiores a 2,5 %.

1.2.2. Climatología

Los terrenos del sector no presentan ninguna característica microclimática respecto al clima del resto del núcleo. En definitiva, se trata de un clima Mediterráneo Subtropical, con temperaturas medias máximas entre julio y agosto en torno a los 28-29ºC, y medias mínimas entre diciembre y enero de 10 ºC, aproximadamente.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLETO E INDIVISIBLE

1.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El terreno que se pretende urbanizar está en la actualidad libre de edificaciones, excepción hecha de una vivienda unifamiliar y piscina existentes en el extremo SE, junto al Camino de los Álamos. El resto se dedica al cultivo y olivar.

1.4. INFRAESTRUCTURAS

Viario

Los terrenos objeto de la modificación presentan un acceso, el Camino de los Álamos o de Olivares.

Alcantarillado

Por el Camino de los Álamos discurre una red de 400 mm. de diámetro, que enlaza con colector de 800 mm., existente en C/ Zambullón.

Red Eléctrica

Existe una red de media tensión que discurre por la propia finca.

Agua

En cuanto a la red de abastecimiento, la red existente se limita a las urbanizaciones vecinas hacia el sur, con conducciones que parten del depósito regulador de Sanlúcar la Mayor existente en C/ Murillo.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO A LA PRESENTACION

1.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las Normas Subsidiarias Municipales son aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha 15 de diciembre de 1982, así como la Modificación Puntual relativa al terreno que nos ocupa, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor en pleno de 29 de abril de 2003 y publicado en el BOP núm. 161 de 14 de julio de 2003..

Esta Modificación Puntual nos determina en lo referente a la Zona que nos ocupa lo siguiente:

* Clasificación:	Suelo Urbanizable. Sector P.P. 15	
* Superficie:	50.470 m2. (Zonas A y B)	
	Zona A: 28.066 m2 Zona B: 22.404 m2.	
* Calificación:	Residencial	
* Usos:	Predominante: Residencial. Otros: Comercial, Artesanía, Administrativo, Equip. Comunitario.	
* Densidades:	Zona A: 40 viv/Ha. Zona B: 25 viv/Ha.	
* Núm. Viviendas:	Zona A: 112 Zona B: 56	
* Cesiones:	- Áreas Libres (10% s/50.470 m2):	5.047 m2.
	- Educacional (10 m2/viv):	1.680 m2.
	- Socio-Comercial (2 m2/viv):	336 m2.
	- Aprov. medio:	10%
* Sistema General:	- Parque Urbano: (21 m2/viv): (A incorporar a Áreas Libres)	3.528 m2.
* Aparcamientos:	1/100 m2.	
* Sistema Actuación:	Compensación	

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A APROBACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT 05 10833/04 T02
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A INFORMACION

ÍNDICE

2. JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN

2.1. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

2.1.1. Objetivos Generales
2.1.2. Objetivos Específicos

2.2. COHERENCIA CON LAS PREVISIONES MUNICIPALES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO A LA REDACCIÓN

2. JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN

Expresados los factores que concurren en este suelo y su entorno, tanto físicos como los proyectados en la ordenación vigente, la naturaleza del Plan Parcial que se propone, sería la de desarrollar los terrenos clasificados como urbanizables por las Normas Subsidiarias.

El hecho de plantear dicha iniciativa reportará las cargas oportunas de suelo que se establecen en el Art. 11 del Anexo del Reglamento del Planeamiento y 17.1.2.ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cargas de suelo que, dada la extensión urbana local, redundarán no sólo en beneficio de la propia urbanización, sino en el de todo el conjunto edificado. Tal argumento, añadido a la posición de inmediatez de los terrenos al suelo urbano ya desarrollado, así como la consolidación de los mismos, justifican la conveniencia de la actuación.

2.1. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

De conformidad con lo establecido en el Art. 13.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el Plan Parcial tiene por objeto:

a) *El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.*

b) *La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.*

2.1.1. Objetivos Generales

Los objetivos fundamentales para el desarrollo del Plan Parcial están de acuerdo con el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Planes Parciales) y consisten en planificar el crecimiento del municipio manteniendo la unidad interna del Plan, interrelacionar el tejido urbano existente con los terrenos de nueva ordenación, disponer las estructuras residenciales y de reserva con el viario proyectado y con el existente en la actualidad, resolver situaciones específicas y generales, desarrollar la normativa de rango superior y complementar los objetivos de las mismas, así como encauzar la demanda de solares actualmente existentes en la zona para la construcción de viviendas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A LEGALIZACION

Para la promoción de los terrenos, los objetivos son los de ejercer el derecho que la legalidad vigente les otorga, poniendo en el mercado solares debidamente segregados y urbanizados con la dotación de servicios, reservas de áreas libres y equipamientos y viarios pavimentados en disposición de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos vigentes.

2.1.2. Objetivos Específicos

Por un lado se contemplan como objetivos específicos los de relacionar el sector objeto de este Plan Parcial con el tejido urbano existente, así como consolidar el área residencial equipándola de espacios libres y dotacionales.

Y por otro dar solución a la demanda de un tipo de solares para uso residencial existente actualmente en Sanlúcar la Mayor.

En la redacción de la presente propuesta de ordenación urbana se han tenido en cuenta las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales y su Modificación Puntual, que básicamente son:

- Mediante su desarrollo se consigue su integración en la estructura general de la Población en cuanto su consolidación.

- Se persigue una ordenación interior con tipología predominantemente de viviendas adosadas o pareadas con el carácter de las existentes en el entorno próximo.

- Mejora de la red viaria urbanizando, ampliando e incorporando el Camino de los Álamos o de Olivares, como una calle más de la Población, como gran acceso que resuelva el tráfico, tanto de entrada como de salida desde la población a la carretera Sanlúcar la Mayor – Olivares todo ello consecuentemente con el mandato de la Resolución de aprobación por la C.P.U. de fecha 1 de Abril de 1.992.

- Infraestructura y tratamiento de los espacios libres adecuado buscando un conjunto agradable y armónico, huyendo de la fisonomía desgraciadamente habitual como conjuntos despersonalizados en la periferia de las poblaciones.

- Resolución en parte la demanda de este tipo de suelo actualmente agotado en la zona.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO CONTENIDO EN PRESENTACION

- Dotación de las infraestructuras de suministro de energía eléctrica, agua, saneamiento y telefonía a la zona dada la proximidad de las redes generales.

- Aumento de los terrenos dotacionales para equipamientos y de dominio público.

El Plan, en definitiva, viene a desarrollar las conclusiones que se deducen de la Modificación Parcial y de las Normas Subsidiarias Municipales, implantándose sin solución de continuidad de manera lógica, constituyéndose en el lugar propicio para el crecimiento del término municipal de Sanlúcar la Mayor en lo referente a un tipo de vivienda demandada.

2.2 COHERENCIA CON LAS PREVISIONES MUNICIPALES

La consolidación del término municipal, la necesidad de cubrir la demanda de suelo residencial, con bastante aceptación dada su proximidad al núcleo de población, así como el desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias hacen de este Plan Parcial un documento que viene a completar e integrar las determinaciones de la actuación proyectada con el casco urbano. Se trata pues de desarrollar y completar una operación residencial.

La coherencia con las previsiones municipales queda manifiesta, como se ha dicho anteriormente, con la aprobación de la Modificación de las Normas relativa a este sector.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLETO A EFECTOS DE TRAMITACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO A EXPEDIENTE

ÍNDICE

3. ESTUDIO ECONOMICO FINANACIERO - PLAN DE ETAPAS - GESTIÓN

3. 1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

3.1.1 Estudio Económico

3.1.1.a. Costes de urbanización

3.1.1.b. Costes del suelo

3.1.1.c. Costes de gestión

3.1.2. Estudio Financiero

3.1.2.a. Análisis de ingresos

3.1.2.b. Balance de la operación

3.2. ETAPAS DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A ATRIBUCION

Fundamentación Legal:

3. ESTUDIO ECONOMICO FINANACIERO - PLAN DE ETAPAS - GESTIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19. a) 3.ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el Plan Parcial debe incluir las previsiones de programación y gestión:

> *3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico - financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.*

3. 1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Artículo 55. R del P

1. *La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.*
2. *Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:*
   - *Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.*
   - *Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.*
   - *Red de alcantarillado.*
   - *Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.*
   - *Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el plan.*
   - *Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.*
   - *Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.*
   - *Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.*

El Art. 55 del Reglamento de Planeamiento determina que la evaluación económica del desarrollo urbanístico del Sector ha de referirse, como mínimo, a las obras y servicios que en él se indican:

3.1.1. Estudio Económico

3.1.1.a. Costes de urbanización

La evaluación económica de las obras de urbanización se realiza de acuerdo con el "método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra" del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla:

a) Coste del m² de acondicionamiento del terreno calificado como residencial y equipamientos: 8,50 €/m²

b) Coste de m² de viario con todos los servicios incluidos: 45,00 €/m²

c) Coste del m² de viario peatonal, en el que se alternan zonas pavimentadas y ajardinadas, incluidos servicios: 20,00 €/m²

d) Coste del ajardinamiento del sistema de espacios libres: 13,50 €/m²

lo que nos da un subtotal de 800.975,00 €

VISADO
03.OCT.05 10833/04T02
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO A LA DOCUMENTACION

e) Honorarios:

Plan Parcial	18.967,18 €
Proyecto de Urbanización	36.043,88 €
Proyecto de Reparcelación	4.552,12 €
Dirección Técnica	10.813,16 €
Estudio de Seguridad e Higiene	2.242,63 €
Total honorarios	72.619,08 €

De acuerdo con todos los criterios anteriores, en el cuadro que se incluye en el Anexo 1 de este documento se desglosa el coste de urbanización para el Sector, con los requerimientos y especificaciones del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.1.b. Costes del suelo

De acuerdo con estudios de mercado y con tasaciones recientes de las que se tiene constancia en situaciones similares en el municipio, el valor del suelo bruto sin urbanizar es de unas 30,05 €/m². De acuerdo con ello, el valor total del suelo del Sector sería:

100,00 €/m² x 50.495 m² = 5.049.500,00 €

Teniendo en cuenta que, en las circunstancias normales de promoción, se prevé que transcurran dos años desde la fecha de adquisición hasta la recuperación de la inversión por este concepto, se estiman unos costes financieros de 234.019,00 € (4%), cifra que habría que añadir a los costes de la operación.

3.1.1.c. Costes de gestión

Por este concepto, partiendo de que la promoción se realice con una mínima estructura empresarial, se estima, de acuerdo con las condiciones de mercado de la zona, un coste que gira en torno al 10% del volumen de inversión. Se adopta la cifra de 615.711,31 €.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

3.1.2. Estudio Financiero

3.1.2.a. Análisis de ingresos

Si en el apartado anterior hemos evaluado los costes de la operación del suelo, en el presente apartado estudiaremos el capítulo de viabilidad de la financiación.

Para ello, partimos de la hipótesis razonable de modulación de las ventas de suelo, de forma que éstas puedan ir financiando en la medida de lo posible las obras de urbanización de las diferentes fases.

Los ingresos previsibles son los siguientes:

a) Por venta de parcelas urbanizadas:

De acuerdo con las condiciones del mercado del municipio, se parte de la hipótesis de venta de parcelas urbanizadas al precio de 300 €/m² de suelo.

En base a lo anterior, los ingresos por la venta del suelo urbanizado serían los siguientes:

Venta del suelo residencial y comercial privado:

26.559 m2 x 300,00 €/m2 = 7.967.700,00 €.

3.1.2.b. Balance de la operación

De acuerdo con todo lo anterior, el balance final de la operación urbanizadora sería el expresado en el cuadro anexo, del cual se deduce un margen positivo de la operación urbanizadora que ronda el 17,64% de la inversión a realizar, cifra que, en términos económicos, se estima que garantiza la viabilidad de la urbanización del Sector.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMENZADO A REDACTAR

Conceptos	superficie	Coste (€/m²)	TOTAL (€uros)
Costes de Urbanización			
Jardines	8.584 m²	13,50 €/m²	115.884,00 €
Total áreas libres	**8.584 m²**	**13,50 €/m²**	**115.884,00 €**
Comercial Privado	148 m²	8,50 €/m²	1.258,00 €
Equipamiento comercial	337 m²	8,50 €/m²	2.864,50 €
Equipamiento docente	2.000 m²	8,50 €/m²	17.000,00 €
Total equipamientos	**2.485 m²**	**8,50 €/m²**	**21.122,50 €**
Red rodada	7.167 m²	45,00 €/m²	322.515,00 €
Red peatonal	3.849 m²	20,00 €/m²	76.980,00 €
Aparcamientos	1.999 m²	20,00 €/m²	39.980,00 €
Total viario	**13.015 m²**	**33,77 €/m²**	**439.475,00 €**
Residencial	26.411 m²	8,50 €/m²	224.493,50 €
Total residencial	**26.411 m²**	**8,50 €/m²**	**224.493,50 €**
TOTAL Costes de Urbanización	**50.495 m²**	**15,86 €/m²**	**800.975,00 €**
Honorarios de Proyectos			
Plan Parcial			18.967,18 €
Proyecto Urbanización			36.043,88 €
Proyecto de Reparcelación			4.552,12 €
Dirección técnica			10.813,16 €
Seguridad e Higiene			2.242,73 €
Total Honorarios			**72.619,08 €**
Costes del suelo			
Valor del suelo	50.495 m²	100,00 €/m²	5.049.500,00 €
Total Costes del Suelo			**5.049.500,00 €**
Costes Financieros			
Sobre Costes de urbanización y Costes del suelo		4,00%	234.019,00 €
Total Costes Financieros			**234.019,00 €**
Costes de Gestión			
Sobre los conceptos anteriores		10,00%	615.711,31 €
Total Costes de Gestión			**615.711,31 €**
TOTAL COSTES			**6.772.824,38 €**
Venta de Parcelas			
Según mercado	26.559 m²	300,00 €/m²	7.967.700,00 €
TOTAL INGRESOS			**7.967.700,00 €**
Resultado de la operación		**17,64%**	**1.194.875,62 €**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A COMPROBACIÓN

Fundamentación Legal:

Artículo 107. Sistemas de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

a) Expropiación.

b) Cooperación

c) Compensación

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

Sección cuarta. El sistema de compensación

Artículo 129. Características del sistema de actuación de compensación.

1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.
Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de esta Ley.

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización.

Artículo 138. Ordenación del sistema mediante convenio urbanístico.

1. Cuando todos los propietarios estén dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, por sí o mediante la participación de agente urbanizador, conforme a condiciones libremente pactadas, y exista conformidad entre ellos y el municipio, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico entre aquellos y éste.

2. Salvo las condiciones o garantías especificas que se establezcan en el convenio, la aplicación del sistema mediante convenio urbanístico se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de propietario único. Cuando concurra la participación de agente urbanizador, será necesaria la constitución de la Junta de Compensación.

3. El convenio contendrá el plazo para la presentación ante el municipio del proyecto de urbanización y de reparcelación.

VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A INSPECCION
03.OCT 05 10833/04T02

3.2. ETAPAS DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Se establecen dos etapas para la ejecución de las obras de urbanización, cada una de ellas coincidentes con el ámbito espacial delimitadas en el plano P5.

3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

De conformidad al Artículo 107 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ejecución se realizará mediante el sistema de Compensación.

La ordenación del sistema se llevará a cabo mediante convenio urbanístico, no siendo necesario establecer Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 129 y 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT05 10833/4T02
VISADO
DOCUMENTO COMERCIAL DE APROBACION

4. TRAMITACIÓN. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Dentro de las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se incluye en el Art. 19 "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento", en su apartado a) 4 ª lo siguiente:

> *4.ª Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.*

En este sentido se desarrolla el presente apartado de la memoria, debiéndose cumplir lo establecido en el Art. 32 de la citada Ley, en sus apartados que se citan a continuación:

> *1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:*
>
> *.....*
>
> *2.ª La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación especifica.*
>
> *.....*
>
> *Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar Áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquellos.*
>
> *.....*
>
> *3. El trámite de información pública por iniciativa de particular a que hace referencia el apartado anterior habrá de seguir las siguientes reglas:*
>
> *1.ª El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiere correspondido de haber actuado la Administración competente para su tramitación. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.*
>
> *2.ª La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.*
>
> *3.ª En los casos en los que sea necesario llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de ordenación, la convocatoria se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.*

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPRENDIDO EN LA LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT 05 10833/OCT 02
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A APROBACION

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El Art. 19 "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento", en su apartado a) 5 ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía determina lo siguiente:

> *5.ª Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.*

En la actualidad los terrenos tienen como propietarios:

FINCA 1 (Según Plano I 2):

Francisco Paula Ramos Martínez
D.N.I.: 75.387.463 – H
Domicilio: Camino de Olivares, Finca Catastral 10982

FINCA 2 (Según Plano I 2):

"INPRODYA INMOBILIARIA, S.L."
C.I.F.: 91.320.630
Domicilio: Avenida San Francisco Javier, Edificio Sevilla 2, planta 11 – módulo 30. Sevilla

Representante:
José Aparicio Zoyo
D.N.I.: 27.253.309 – B
Domicilio: el mismo

FINCA 3 (Según Plano I 2):

"REINA VICTORIA OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.L."
C.I.F.: B – 41.845.108
Domicilio: C/ Adolfo Rodríguez Jurado, 8. 41003 Sevilla

Representante:
Antonio José Santiago
D.N.I.: 28.699.601 – V
Domicilio: el mismo

Se adjuntas Notas Simples

El Arquitecto
Fernando Valdés Morillo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO A LA REDACCIÓN

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLUCAR LA MAYOR

FECHA DE EMISION: 22/04/2004

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SANLUCAR LA MAYOR Finca: 9120

Naturaleza de la finca: RUSTICA

SITIO CAMINO DE OLIVARES Y ESTACADA DE DON MANUEL
Superficie: Terreno 1Ha 45a 71Ca

LINDEROS.
NORTE: CON LA PORCION DIVIDIDA QUE SE ADJUDICA DOÑA PATROCINIO RAMOS SANCHEZ PALENCIA
Sur.: CAMINO DE OLIVARES Y CON PARCELA SEGREGADA
Este: FINCA DE LA QUE PROCEDE, DOÑA PATROCINIO RAMOS SANCHEZ PALENCIA Y CON PARCELA SEGREGADA
Oeste: FINCAS DE DON JOSE MARIA ESCAMEZ LUQUE Y DE LOS HERMANOS MARQUEZ MARQUEZ

TITULARIDADES

Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
MASTROSB INVERSIONES ANDALUZAS SL SOCIEDAD UNIPERSONAL	B83036079	1557	196	14	2

100% del pleno dominio por título de compraventa.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintitres de septiembre de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción 2ª.

ESTA FINCA SE ENCUENTRA LIBRE DE CARGAS.

AVISO: los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 22 de abril de 2004.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E 27/02/1998).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLUCAR LA MAYOR

FECHA DE EMISION: 22/04/2004

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SANLUCAR LA MAYOR Finca: 9179

Naturaleza de la finca: RUSTICA

SITIO LOS CERCADILLOS Y CAMINO DE OLIVARES
Denominación: LA MARQUESITA

Polígono: 14 Parcela: 38
Superficie: Terreno 2Ha 74a 72Ca

LINDEROS:
Norte: FINCA DE JOAQUIN CANALES CALZADILLA Y OTROS
Sur.: OTRA DE LA FINCA DE LA QUE PROCEDE, DE DON ENRIQUE RAMOS SANCHEZ PALENCIA
Este.: PROPIEDADES DE JOSE SANCHEZ Y HEREDEROS DE DON JOSE MORA RODRIGUEZ Y EN LINEA DE CUARENTA METROS, CON CAMINO DE OLIVARES
Oeste: OTRA DE HEREDEROS DE DON JUAN CALERO HIDALGO

TITULARIDADES

Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
EDUARDO VALDES SANCHEZ PALENCIA	28029695D	1557	196	11	2
MATILDE SARA ARCENEGUI ALONSO		1557	196	11	2
33,3333% del pleno dominio por título de compraventa con carácter presuntivamente ganancial.					
MARIA LUISA ARCENEGUI ALONSO		1557	196	11	2
JOAQUIN CANALES CALZADILLA	28218209S	1557	196	11	2
33,3333% del pleno dominio por título de compraventa con carácter presuntivamente ganancial.					
PEDRO ANTONIO MANENTI ROSIQUE	28722323S	1557	196	11	3
1,3889% de la nuda propiedad por título de herencia con carácter privativo.					
JOSE CARLOS MANENTI ROSIQUE	27316306L	1557	196	11	3
1,3889% de la nuda propiedad por título de herencia con carácter privativo.					
MARIA DEL PILAR MANENTI ROSIQUE	27316356F	1557	196	11	3
1,3889% de la nuda propiedad por título de herencia con carácter privativo					
MARIANO MANENTI ROSIQUE	28778231X	1557	196	11	3
1,3889% de la nuda propiedad por título de herencia con carácter privativo.					
ANTONIO MANENTI JUENGO	22852576Z	1557	196	11	3
16,6667% del pleno dominio por título de adjudicación en pago de gananciales con carácter privativo.					

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLUCAR LA MAYOR

FECHA DE EMISION: 22/04/2004

Municipio: SANLUCAR LA MAYOR Finca Registral: 9179

PEDRO ANTONIO MANENTI ROSIQUE 28722323S 1557 196 11 3
2,77778% del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.
JOSE CARLOS MANENTI ROSIQUE 27316360L 1557 196 11 3
2,77778% del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.
MARIA DEL PILAR MANENTI ROSIQUE 27316386E 1557 196 11 3
2,77778% del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.
MARIANO MANENTI ROSIQUE 28778231X 1557 196 11 3
2,77778% del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.
ANTONIO MANENTI LUENGO 328526762 1557 196 11 3
5,55556% del usufructo por título de herencia con carácter privativo.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintitres de marzo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción 3ª.

ESTA FINCA SE ENCUENTRA LIBRE DE CARGAS.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 22 de abril de 2004.

MUY IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APLICACION

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLUCAR LA MAYOR

FECHA DE EMISION: 24/04/2004

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: SANLUCAR LA MAYOR Finca: 10982

Naturaleza de la finca: VIVIENDA RUSTICA

Vía Pública: PARAJE CAMINO DE OLIVARES Y OTEO
Denominación: LA MARQUESA
Superficie: Terreno(3.000,0000) m2 Construida(176,0000) m2

LINDEROS.
Norte: RESTO DE LA FINCA MATRIZ
Sur...: CAMINO DE OLIVARES
Este..: DOÑA PATROCINIO RAMOS SANCHEZ PALENCIA
Oeste: RESTO DE FINCA MATRIZ

TITULARIDADES

Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
FRANCISCO PAULA RAMOS MARTINEZ	75387463H	1784	233	13	1
MARIA ROSARIO ARBOLI GONZALEZ		1784	233	13	1

100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter para la sociedad de gananciales.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 16 de junio de 1999, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/anotación: 48.

CARGAS

Una HIPOTECA a favor de MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE HUELVA Y SEVILLA, para responder de CUARENTA Y DOS MIL SETENTA EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS de principal; VEINTITRES MIL CIENTO TREINTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y SIETE CENTIMOS de intereses ordinarios; DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS de intereses de demora y OCHO MIL CUATROCIENTOS CATORCE EUROS CON DIECISIETE CENTIMOS para costas y gastos.
Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don MANUEL SANTOS LOPEZ el día 14 de noviembre de 1994. Constituida en la inscripción 2 de fecha 19 de enero de 1995.

Una HIPOTECA a favor de MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE HUELVA Y SEVILLA, para responder de CINCUENTA Y UNO MIL OCHENTA Y SEIS EUROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLUCAR LA MAYOR

FECHA DE EMISION: 24/04/2004

Municipio: SANLUCAR LA MAYOR Finca Registral: 10982

CON TRES CENTIMOS de principal; QUINCE MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON OCHENTA Y UNO CENTIMOS de intereses ordinarios; QUINCE MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON OCHENTA Y UNO CENTIMOS de intereses de demora y DIEZ MIL DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTIUNO CENTIMOS para costas y gastos.
Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don MANUEL SANTOS LOPEZ el día 24 de marzo de 1999. Constituida en la inscripción 4 de fecha 16 de junio de 1999.

NOTA: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 21 de abril de 2004.

NOTA IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (R.O.E. 27/03/1998).

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A REVISION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04 T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLETO A EFECTOS DE ASOCIACIÓN

Documento B

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fundamentación Legal:

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

.....

b) Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

Artículo 13.3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMERCIO Y APLICACION

DOCUMENTO B
NORMATIVA URBANÍSTICA

Se incluye este Documento de acuerdo con el Art. 19.1 b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, referente al contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

ÍNDICE

a. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE COMUNICACIONES

b. USOS PORMENORIZADOS

c. DOTACIONES

d. INFRAESTRUCTURAS

e. PLAN DE ETAPAS

f. EVALUACIÓN ECONÓMICA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLETO PARA PUBLICACION

Fundamentación Legal:

a) TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE COMUNICACIONES

El artículo 13.3.a. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que los Planes Parciales deben contener en sus determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

Artículo 45. (R del P)

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

.....

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general de ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación

Artículo 52. (R del P)

1. El Plan parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla.
A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.
La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.

3. El Plan parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 de este Reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.

4. El Plan parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A APROBACION

En ese mismo sentido se expresa el artículo 45.1. f) del R del P.

El artículo 52 del R del P. y los artículos 7, 8 y 11.3 de su Anexo pormenorizan las reservas mínimas a definir. En Plano de Proyecto se incluyen las determinaciones exigidas.

El esquema básico de red viaria se compone de calles que responden a los condicionantes del sector a desarrollar, retícula ortogonal vertebrada por un eje principal.

Se ha tenido en consideración el futuro desarrollo de los terrenos adyacentes al oeste, Plan Parcial 14, con el consiguiente cosido de la trama prevista en éste, adecuando el trazado de los viales proyectados a la continuidad de aquellos.

a.- Enlace con el sistema general de comunicaciones.

El Plan Parcial resuelve la conexión con la trama urbana a través del camino de los Álamos o de Olivares, que se mejora con un ensanchamiento sustancial.

b.- Alineaciones y rasantes.

En Plano de Proyecto se define el trazado en planta de todas las alineaciones de la red viaria (art. 52.1del R.P. y 83.2.f de la Ley).

c.- Barreras urbanísticas.

Se suprimen las barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidos. Este apartado trata de cumplir con los requerimientos del artículo 52.1 de R.P. y con las determinaciones del Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de las barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en Transporte en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 2.1.a) del citado Decreto, en su ámbito de aplicación se encuentran "la redacción del planeamiento urbanístico y de sus ordenanzas de uso del suelo y edificación, así como de los Proyectos de Urbanización.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO CONJUNTO A PRESENTACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04 2
VISADO
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO A PROYECTO

ÍNDICE

b) USOS PORMENORIZADOS

b.1 ASIGNACION DE USO PORMENORIZADOS, ZONIFICACION Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

b.1.1.- Zona Residencial

b.1.2.- Zonas libres

b.1.3.- Zona de Equipamientos

b.2 ORDENANZAS REGULADORAS

CAP 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAP 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL

CAP 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

CAP 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO Y PROTECCIÓN

CAP 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLETO SIN VALIDEZ DE VISADO

Fundamentación Legal:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación

.....

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

.....

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 45. (R del P)

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:
.....

b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

Artículo 48. (R del P)
.....

2. Deberá expresarse en el Plan parcial el destino público o privado los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

Artículo 47. Suelo urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLETO A EFECTOS DE APROBACION

b) USOS PORMENORIZADOS

b.1 ASIGNACION DE USO PORMENORIZADOS, ZONIFICACION Y UNIDADES DE EJECUCION

Entre las determinaciones que han de contraer los Planes de Ordenación, de acuerdo con los artículos 13.3 b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 45.1. b) del Reglamento de Planeamiento, se encuentran la asignación de usos pormenorizados

Asimismo, de acuerdo con el artículo 48.2 del Reglamento de Planeamiento, *"deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos"*.

En cumplimiento de dichos preceptos, el Plan establece la zonificación que consta en el Plano de Proyecto P.2 y que se resume en el cuadro del Anexo de la presente memoria.

El planeamiento general en referencia a la Modificación Puntual de las Normas aprobadas nos define los parámetros en cuanto a número de viviendas: 40 viv/Has. para la zona de viviendas adosadas y 25 viv/Has. para la de viviendas pareadas.

En cuanto a los usos pormenorizados que corresponden a dicha zonificación, se desarrollan en el Documento relativo a Ordenanzas Reguladoras.

b.1.1.- Zona Residencial.

Marcada en Plano de Proyecto:

- Tipología: Residencial.
- Titularidad privada. (1)
- Uso privado. (1)

(1) De acuerdo con el Artículo 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el momento de aprobarse el Plan Parcial se entiende que al establecerse en él la ordenación detallada de los terrenos, éstos quedan dentro de la categoría de *suelo urbanizable ordenado*, con lo que, en aplicación de los artículos 54.1.c), 54.2.b) y, por remisión de éstos, el 51.1.C) e) de la citada Ley, los propietarios del suelo deben de:

Fundamentación Legal:

Artículo 54. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

.....

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del Área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.

.....

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

.....

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del Área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Artículo 51. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede Este sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

.....

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:

.....

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACION
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

Este aprovechamiento queda fijado por el artículo 54.2.b) en el 10% del aprovechamiento medio del Área de Reparto, de suelo ya urbanizado.

b.1.2.- Zonas libres.

Jardines y área de Juegos (V1 y V3)
Parque Urbano – Sistema General (V2-SG)

- Titularidad pública.
- Uso público

b.1.3.- Zona de Equipamientos.

Docente. (D1)

- Titularidad pública.
- Uso público.

Aparcamientos

- Titularidad pública.
- Uso público.

Equipamiento comercial. (C2)

- Titularidad pública
- Uso pública.

Comercial Privado (C1)

- Titularidad privada
- Uso privado

b.2 ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 1. Zonas.

En el ámbito del P.P. se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el plano de Proyecto P.2.

a) Residencial
b) Sistemas de espacios libres
c) Viario y protección
d) Equipamientos

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A INSPECCION

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL.

Artículo 2. Delimitación.

Esta zona comprende las manzanas identificadas como R en el plano de Proyecto P.2.

Artículo 3. Carácter.

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

Artículo 4. Condiciones de parcelación.

Las parcelas resultantes del proyecto de parcelación o compensación en su caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: – 80 m^2 en manzanas R1-R2-R3-R4-R5-R6. – 140 m^2 en manzanas R7-R8-R9

b) Frente mínimo: – 6 m. en manzanas R1-R2-R3-R4-R5-R6 – 9 m. en manzanas R7-R8-R9

c) Se permitirá la agrupación de dos parcelas con las siguientes condiciones:

- No se podrá superar la edificabilidad resultante de la suma de las edificabilidades asignadas a las parcelas agrupadas.

- Caso de posterior división no podrán ser divididas en mayor número de parcelas de las que se agruparon en principio.

Artículo 5. Tipo de edificación.

Tipo "Vivienda unifamiliar", ajustándose a las condiciones más restrictivas que se deducen de las presentes ordenanzas.

R1-R2-R3-R4-R5-R6	R7-R8-R9	R0
Adosada	Pareada ó Adosada	Aislada

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A INFORMACION

(1)

Artículo 6.1 Alineaciones. Retranqueo. Definiciones

1. Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en el Plano de Proyecto P.2 del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2. Alineación de la edificación: Es la línea que se fija como tal en el Plano de Proyecto número P.2 del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando no se establezca en los Planos de Proyecto, o en las condiciones particulares de zona, otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de vial.

3. Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con el carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4. Retranqueos: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como el valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas

Artículo 6. Alineación de la edificación. (1)

Las alineaciones serán las fijadas en el plano parcelario. No obstante a lo anterior se permite cambio en las mismas siempre que se redacte proyecto unitario por manzanas completas, según la definición de éstas en el Plan Parcial.

A Linderos : 2 metros en Pareadas.
A Frente de parcela : 3 metros sólo en Residencial Pareada - Adosada (R7-R8-R9).

Articulo 7. Retranqueos.

Se permiten retranqueos respecto a la alineación de la edificación, siempre que se redacte proyecto unitario por manzanas completas.

Articulo 8. Altura de edificación.

a) Número de plantas: B + 1+ Ático

b) Altura máxima de la edificación: 8,00 metros

c) La altura de piso máximo en planta baja se establece en 3,50 metros. El forjado de planta baja podrá elevarse 1,30 m. sobre la rasante de la calle, medido hasta el asiento del propio forjado, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

La planta de piso se fija a una altura libre mínima de 2,60 metros.

Articulo 9. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de sótano o semisótano.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Articulo 10. Construcción por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada podrá autorizarse un cuerpo construido de 3m de altura máxima, cuya superficie no excederá del 25% de la construida en la planta inferior. Se permite en cualquier caso una edificación de 30m² construidos máximo, con uso residencial vinculado a la planta inferior.

Sobre dicha construcción no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier otro tipo de instalaciones, que deberán ser incluidas en la planta ático.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que el uso se destine a trastero ó instalaciones, computando a efectos de edificabilidad únicamente los espacios cuya altura libre sea superior a 2,25 m.

Articulo 11. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

Las condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, nº máxima de viviendas y reserva mínima de aparcamientos) son las que se especifican en el cuadro anexo a las presentes ordenanzas.

1. La ocupación máx. de parcela vendrá definida por los parámetro de edificabilidad y retranqueos.
2. Edificabilidad:
   - 1,30 m^2/m^2 en manzanas R1-R2-R3-R4-R5-R6
   - 1,00 m^2/m^2 en manzanas R7-R8-R9
   - 0,50 m^2/m^2 en manzana R0

Articulo 12. Condiciones particulares de uso de las manzanas.

a) Uso predominante : Vivienda en su categoría de unifamiliar
b) Otros Usos permitidos : Artesanía, Administrativo, Equipamiento Comunitario.

Deberá reservarse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento dentro de cada parcela

Se establece con carácter normativo el siguiente cuadro donde se establece el número máximo de viviendas por manzanas y total del sector:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A APROBACION

MANZANA		Nº MÁX. VIVIENDAS
Residencial 0	R0	1
Residencial 1	R1	19
Residencial 2	R2	20
Residencial 3	R3	30
Residencial 4	R4	11
Residencial 5	R5	14
Residencial 6	R6	10
Residencial 7	R7	31
Residencial 8	R8	16
Residencial 9	R9	16
TOTAL SECTOR		168

CAPÍTULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 13. Delimitación.

Esta zona comprende la manzana identificada con el prefijo V en el plano de Proyecto P.2.

Artículo 14. Carácter.

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

Artículo 15. Condiciones de la edificación.

Se podrán autorizar, previa concesión municipal, edificaciones de carácter dotacional con una edificabilidad de 0.07 m²/m². La altura de dichos edificaciones no podrá exceder de 3,50 metros.

Artículo 16. Condiciones particulares de uso.

a) Uso determinado: jardines, áreas de juego y recreo para niños y deportivo.
b) Usos permitidos: deportivo, social, complementario y de servicio al uso principal.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A APROBACION

CAPÍTULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO.

Artículo 17. Delimitación.

Esta zona comprende los terrenos calificados como "viario" en el plano de Proyecto P.2

Artículo 18. Carácter.

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

Artículo 19. Condiciones particulares de uso.

a) Uso determinado: Viario e infraestructura en todas sus categorías.

b) Usos permitidos:

- Usos espacios libres en categoría 4. (protección y acondicionamiento del terreno).

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

CAPITULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 20. Delimitación.

Esta zona es la delimitada por los espacios identificados como D1, C1 y C2 en el plano de proyecto P.2

Artículo 21. Carácter.

Los terrenos denominados como D1 (docente) y C2 (Equipamiento comercial) en esta zona serán de dominio y uso público, mientras que la zona C1 (comercial) será de carácter privado.

Artículo 22. Condiciones de la edificación.

Para todas ellas se establece una altura máxima de 8,00 metros (B+1). No se limita la ocupación, se podrán autorizar, previa concesión municipal, las edificaciones e instalaciones precisas para el óptimo funcionamiento de dichas áreas.

Respecto a la edificabilidad, ésta se limita a los máximos siguientes:

- Docente	D1	: 0,35 m²/m²
- Comercial	C1 y C2	: 1,50 m²/m²

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLETO PARA INFORMACION

ANEXO 1. NORMATIVA URBANÍSTICA
Usos Pormenorizados

P.P 15. "La Marquesa" Sanlúcar la Mayor — Ordenanzas

	USOS GLOBALES		Manzanas	SUP. DEL PLAN		DOTACIONES Reservas del Plan			ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL									
									Aprov. Objetivo		Aprov. Subjetivo			Altura máx.		Aparc.	Usos permitidos	
		Zonas		superficie	% polig.	superficie público	superficie privado	% polig.	m2 / m2	m2 techo Art.59 LOUA	m2 / m2	m2 techo Art.59 LOUA	Nº máx viviendas	Nº plantas	Metros		Principal	Complemen.
SISTEMAS INTERIORES	Sistemas de áreas libres	Jardines	V1	2.660 m2	5,27%	2.660 m2		5,27%	0,07	186 m2				Baja	3,50 m		Jardines	Dep/Social
		Areas de juego	V2/SG	4.324 m2	8,56%	4.324 m2		8,56%						Baja	3,50 m		Jardines	Dep/Social
			V3	1.600 m2	3,17%	1.600 m2		3,17%						Baja	3,50 m		Jardines	Dep/Social
		Expansión																
		Total		**8.584 m2**	**17,00%**	**8.584 m2**		**17,00%**		**186 m2**								
	Sistemas de áreas de interés público y social	Comercial Privado	C1	148 m2	0,29%		148 m2	0,29%	1,50	222 m2	1,50	222 m2		Baja +1	8,00 m		Comercial	
		Equipamiento comercial	C2	337 m2	0,67%	337 m2		0,67%	1,50	506 m2				Baja +1	8,00 m		Comercial	
		Equipamiento docente	D1	2.000 m2	3,96%	2.000 m2		3,96%	0,35	700 m2				Baja +1	8,00 m		Docente	
		Total		**2.485 m2**	**4,92%**	**2.337 m2**	**148 m2**	**4,92%**		**1.428 m2**		**222 m2**						
	Viario	Red rodada		7.167 m2	14,19%												Trafico rodado	
		Red peatonal		3.849 m2	7,62%												Paseo peatonal	
		Aparcamientos		1.999 m2	3,96%											174	Aparcamiento	
																4	Minusválidos	
		Total		**13.015 m2**	**25,77%**											**153**	50% en red viaria	
	Residencial	Residencial																
		Residencial 0	R0	2.206 m2	4,37%				0,50	1.103 m2	0,50	1.103 m2	1	Baja +1	8,00 m	1	Residencial	Inf. Urbanas
		Residencial 1	R1	2.068 m2	4,10%				1,30	2.688 m2	1,30	2.688 m2	19	Baja +1	8,00 m	19	Residencial	Inf. Urbanas
		Residencial 2	R2	2.240 m2	4,44%				1,30	2.912 m2	1,30	2.912 m2	20	Baja +1	8,00 m	20	Residencial	Inf. Urbanas
		Residencial 3	R3	3.160 m2	6,26%				1,30	4.108 m2	1,30	4.108 m2	30	Baja +1	8,00 m	30	Residencial	Inf. Urbanas
		Residencial 4	R4	1.663 m2	3,33%				1,30	2.166 m2	1,30	2.166 m2	11	Baja +1	8,00 m	11	Residencial	Inf. Urbanas
		Residencial 5	R5	1.867 m2	3,70%				1,30	2.427 m2	1,30	2.427 m2	14	Baja +1	8,00 m	14	Residencial	Inf. Urbanas
		Residencial 6	R6	1.040 m2	2,06%				1,30	1.352 m2	1,30	1.352 m2	10	Baja +1	8,00 m	10	Residencial	Inf. Urbanas
		Residencial 7	R7	6.434 m2	12,74%				1,00	6.434 m2	1,00	6.434 m2	31	Baja +1	8,00 m	31	Residencial	Inf. Urbanas
		Residencial 8	R8	2.960 m2	5,86%				1,00	2.960 m2	1,00	2.960 m2	16	Baja +1	8,00 m	16	Residencial	Inf. Urbanas
		Residencial 9	R9	2.753 m2	5,45%				1,00	2.753 m2	1,00	2.753 m2	16	Baja +1	8,00 m	16	Residencial	Inf. Urbanas
		Total		**26.411 m2**	**52,30%**					**28.925 m2**		**28.925 m2**	**168**			**168**		
TOTAL DE LA ZONA				**50.495 m2**	**100,00%**	**10.921 m2**	**148 m2**	**21,92%**		**30.539 m2**		**29.147 m2**				**321**	**plazas**	

Edificabilidad Sector		Aprovechamiento Medio	
0,60 m2	30.539 m2	0,5772 m2	29.147 m2

Cesión Ayuntamiento. Art. 54.2 LOUA	10%	2.915 m2
Aprovechamiento subjetivo. Art. 59.2 LOUA		26.233 m2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
VISADO
03.OCT.05 10833/04T02
DOCUMENTO CORRECTOS A REDACCIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT 05 10833/OCT 02
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A APROBACION

ÍNDICE

c) DOTACIONES

c.1. Sistemas de Espacios Libres

c.2. Centro Docente

c.3. Servicios de interés público y Social. (S.I.P.S.)

c.4. Aparcamientos

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLETO A REGISTRO

Fundamentación Legal:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación

.....

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

.....

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

Artículo 45. (R del P)

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

.....

c. Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por viviendas o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan general a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

.....

e. Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

Artículo 49. R del P

1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, se fijarán diferenciando cada uno de estos usos. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres del Plan general con el que habrá de coordinarse.

2. En la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente.

3. En la fijación de los usos permitidos por el Plan parcial para los terrenos destinados a parques y jardines públicos no se podrán prever utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACION

c) DOTACIONES

De acuerdo con los artículos 13.3. c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 45.1. c) y e) del Reglamento de Planeamiento, entre las determinaciones de los Planes Parciales se encuentra el establecimiento de las reservas de equipamiento y áreas libres que se especifican en dichos preceptos, que deberán cumplir las condiciones de los artículos 49 al 51 del Reglamento y las especificadas en su Anexo.

En los apartados siguientes se justifica la adecuación a lo anterior de cada una de las reservas establecidas en el Plan.

c.1. Sistemas de Espacios Libres.

De acuerdo con el artículo 49.1 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 3 a) de su Anexo, el sistema de espacios libres en suelos residenciales se resume en:

Jardines: 15m²/viv = 2520 m², pero nunca menor que 1.000 m², inscribiendo una circunferencia de 30 m de diámetro.

Área de juego y recreo: 3m²/viv = 504 m², pero nunca menor que 200 m², inscribiendo una circunferencia de 12 m de diámetro.

El conjunto de sistemas de espacios libres debe adecuarse al estándar mínimo de 10 % que exige el anexo del R.P. = 5050 m².

Por otra parte las normas Subsidiarias establecen una reserva para Parque Urbano – Sistema General, de 21m²/vivienda, lo que equivale a 3528 m².

Parcela **V1**:	2.660 m².
Parcela **V2 - SG**:	4.324 m².
Parcela **V3**:	1.600 m².

El conjunto de sistemas de espacios libres es de 8.584 m², adecuándose al estándar mínimo de la suma del 10 % que exige el anexo del R.P. y la reserva para parque urbano (Total: 8.578) y de entre 18 y 21 m² cada 100 m² de techo edificable según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (21m² x 29.147m² / 100 = 6.121 m²). Se cumple con 8.584 m².

Fundamentación Legal:

Artículo 50. R del P

1. La reserva de suelo que se prevea para centros de carácter docente en los Planes en que el uso así lo exija, deberán agruparse según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, de acuerdo con lo establecido en el anexo de este Reglamento.

2. Las distintas áreas escolares resultantes deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial del Plan parcial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

Artículo 51. R del P

La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

Artículo 17. Ordenación de Áreas urbanas y sectores.

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

2. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
SEVILLA

c.2. Centro Docente.

La reserva mínima de suelo para este uso será de 10 m²/viv, una vez determinado el número de viviendas que se pueden construir. Por tanto el estándar mínimo es de 1680 m².

La parcela D1 tiene una superficie de 2.000 m², con lo que se cumple dicho estándar.

c.3. Servicios de interés público y Social. (S.I.P.S.)

La determinación del emplazamiento reservado para S.I.P.S. por el Plan Parcial se establece, con carácter general, en los artículos 45.1 e) del Reglamento de Planeamiento y 11.2 de su anexo.

Equipamiento comercial: 2m²/vivienda = 336 m²

Parcela **C2**: 337 m². Cumple con lo exigido

La Parcela **C1** (148 m²), de equipamiento igualmente comercial, queda establecida de carácter privado, dado que el estándar ya se ha completado con la anterior C2, y el total de reservas de dotaciones también queda justificado al final de este apartado c), incluyendo únicamente la zona C2.

c.4. Aparcamientos.

El artículo 17.1.2.ª a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en suelo con uso característico residencial establece reservas para aparcamientos públicos de entre 0.5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable.

Por su parte el artículo 52.3 del R.P. se establece que el Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 del reglamento y en el 11.2 del anexo (una plaza por cada 100 m² de edificación). El artículo 7 del Anexo del Reglamento del Planeamiento establece las exigencias mínimas en cuanto a disposiciones y reservas en la red viaria.

En Plano de Proyecto se indica la situación de las reservas establecidas asociadas a la red viaria. Los criterios con los que se ha solucionado este tema han sido los siguientes:

La superficie edificatoria total prevista en el sector es de 30.539 m^2, con lo cual es necesario una reserva mínima efectiva de 305 aparcamientos. Se proyectan 178 plazas al aire libre, respetando los futuros accesos a las parcelas residenciales, las cuales solo se pueden contabilizar asociadas a la red viaria el 50% de las previstas 305 según Art. 7 del anexo del reglamento, es decir, 153. Las plazas necesarias hasta 305 (153) se resuelven en el suelo residencial a razón de una plaza por vivienda (168). En Plano de Proyecto se representa la ubicación de las plazas anexas a la red viaria.

Se reserva un total de 4 plazas de aparcamiento para usuarios con minusvalía (> 2 de cada 100 sobre las 305 previstas, según art. 7º c) del anexo del Reglamento del Planeamiento).

De acuerdo con el artículo 17.1.2.ª a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en suelo con uso característico residencial el total de reservas para dotaciones debe ser entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial, incluyendo la superficie destinada a parques y jardines ya justificada en el punto 5.4.2.

Considerando una edificabilidad residencial de 28.925 m², las reservas dotacionales deben en torno a 8.678 m² y 15.909 m² como mínimo.

Según los apartados anteriores la suma de reservas es (Áreas Libres, Docente, Comercial C2 y Aparcamiento):

$$8.584 + 2.000 + 337 = 10.921 \text{ m}^2$$

lo cual está en un estándar de 38 m² por cada 100 m² de techo edificable.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO A APROBACION

ANEXO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA
Dotaciones

P.P 15. "La Marquesa" Sanlúcar la Mayor — Dotaciones

	USOS GLOBALES		Manzanas	SUP. DEL PLAN m2	SUP. DEL PLAN % polig.	DOTACIONES Reservas mínimas Art. 10. Anexo del reglamento		DOTACIONES Reservas mínimas Art 17.2 .LOUA		DOTACIONES Reservas del Plan m2 público	DOTACIONES Reservas del Plan m2 privado	DOTACIONES Reservas del Plan % polig.	Aparcamientos
	Zonas												
SISTEMAS INTERIORES	Sistemas de areas libres	Jardines	V1	2.660 m2	5,27%	2.520 m2	15 m2 / viv			2.660 m2		5,27%	
		Areas de juego	V2/SG	4.324 m2	8,56%	3.528 m2	21 m2 / viv			4.324 m2		8,56%	
		Expansión	V3	1.600 m2	3,17%	504 m2	3 m2 / viv	5.247 m2	18 / 100 m2 constr.	1.600 m2		3,17%	
								6.121 m2	21 / 100 m2 constr.				
		Total		**8.584 m2**	**17,00%**	**6.578 m2**		5.050 m2	10,00%	**8.584 m2**		**17,00%**	
	Usos de interes público y social	Comercial Privado	C1	148 m2	0,29%						148 m2	0,29%	
		Equipamiento comercial	C2	337 m2	0,67%	336 m2	2 m2 / viv			337 m2		0,67%	
		Equipamiento docente	D1	2.000 m2	3,96%	1.680 m2	10 m2 / viv			2.000 m2		3,96%	
		Total		**2.485 m2**	**4,92%**	**2.016 m2**				**2.337 m2**	**148 m2**	**4,92%**	
	Viario	Red rodada		7.167 m2	14,19%								
		Red peatonal		3.849 m2	7,62%								
		Aparcamientos		1.999 m2	3,96%	305 plazas	1 / 100 m2 constr.	153 plazas	0,5 / 100 m2 constr.				174 plazas
								305 plazas	1,0 / 100 m2 constr.				4 plazas
		Total		**13.015 m2**	**25,77%**	**305 plazas**		4 plazas	Minusválidos (2% s/ 50%)				**153 50%**
	Residencial	Residencial											
		Residencial 0	R0	2.206 m2	4,37%								1
		Residencial 1	R1	2.068 m2	4,10%								19
		Residencial 2	R2	2.240 m2	4,44%								20
		Residencial 3	R3	3.160 m2	6,26%								30
		Residencial 4	R4	1.683 m2	3,33%								11
		Residencial 5	R5	1.867 m2	3,70%								14
		Residencial 6	R6	1.040 m2	2,06%								10
		Residencial 7	R7	6.434 m2	12,74%								31
		Residencial 8	R8	2.960 m2	5,86%								16
		Residencial 9	R9	2.753 m2	5,45%								16
		Total		**26.411 m2**	**52,30%**								**168 plazas**
TOTAL DE LA ZONA				**50.495 m2**	**100,00%**					**10.921 m2**	**148 m2**	**21,92%**	**321 plazas**
RESERVA PARA DOTACIONES Art 17.2 LOUA								30 - 55 m2 / 100 m2 techo edif. 8.678 m2	16.909 m2	38 m2 / 100 m2 techo edif. 10.921 m2			

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03 OCT 05 10833/02
VISADO
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO A LA DOCUMENTACION

ÍNDICE

d) INFRAESTRUCTURAS

d.1. Abastecimiento de Agua e Hidrantes de Riego e Incendios

d.2. Red de Saneamiento

d.3. Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Fundamentación Legal:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación

.....

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

.....

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

Artículo 45. (R del P)

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

.....

g. Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A ASESORAMIENTO

d) INFRAESTRUCTURAS

Los artículos 13.3.d. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 45.1.g) del Reglamento de Planeamiento establecen, entre las determinaciones de los Planes Parciales, las características y trazados de galerías y redes de Abastecimiento de Agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

A continuación se desarrollan las características generales de cada uno de ellos.

d.1. Abastecimiento de Agua e Hidrantes de Riego e Incendios

Este servicio se resuelve mediante una red mallada, ubicada preferentemente bajo el acerado, realizándose acometidas para cada parcela.

No existe red en la cercanía de los terrenos, por lo que hay que acometer a la conducción que parte del depósito regulador de Sanlúcar la Mayor existente en C/ Murillo, de acuerdo con el informe emitido por la empresa suministradora "Aljarafesa", que se adjunta.

En Plano de Proyecto se detalla el esquema de la red y el punto de conexión previsto a la citada red.

El cálculo se realizará de acuerdo con las Normas Tecnológicas de Abastecimiento (I.F.A.), considerando una dotación diaria, según tabla de dotación de agua en función del número de habitantes de los distintos núcleos de las Normas del MOPU de 200 l/hab x día.

En cuanto a la potabilidad y calidad del agua, deberá cumplir las condiciones de la Jefatura Provincial de Sanidad y Aljarafesa. En pozos se presentarán certificados de Potabilidad y Aforo.

La presión mínima autorizable en el punto más desfavorable será de una atmósfera. Para el diseño y dimensionado de la red se atenderán a las normas específicas de la compañía suministradora, Aljarafesa.

d.2. Red de Saneamiento

Se proyecta una única red para evacuación de aguas residuales y aguas pluviales, como sistema más idóneo y comúnmente aceptado.

Por el Camino de los Álamos discurre una red de 400 mm. de diámetro, a todas luces insuficiente para la capacidad residencial del sector que se desarrolla, según informe de la empresa suministradora, "Aljarafesa". Dicha conducción enlaza con un colector de 800 mm., existente en C/ Zambullón, punto en que Aljarafesa determina la acometida.

En Plano de Proyecto se detalla el esquema de la red y los puntos de conexión con la red municipal, que se estima suficiente para el vertido del Sector.

Se ubicarán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante, y en alineaciones rectas a distancias en torno a 40 m máximo.

Para el diseño y dimensionado de la red se atenderán a las normas específicas de la compañía suministradora, Aljarafesa.

d.3. Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

El esquema de distribución para ambos servicios se desarrolla en Plano de Proyecto. La acometida general a los terrenos se realizará según indicaciones de la compañía suministradora.

Se prevé la modificación del trazado de la red aérea de media tensión que atraviesa la finca, eliminando los postes de sujeción existentes, enterrándola por el viario proyectado y volviendo a conectar en poste externo a los terrenos. Se proyecta un nuevo centro de transformación para cubrir las necesidades edificatorias futuras, dada la magnitud de la nueva urbanización. La acometida a este transformador en principio se toma de la línea de media tensión enterrada proyectada.

Para el cálculo de la red de suministro a viviendas, se considerará la dotación correspondiente a un grado de electrificación medio según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Se adjuntan los siguientes documentos:

- Informe de Viabilidad de los Servicios Hidráulicos a la finca "La Marquesa"
- Resolución de CPU de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de "La Marquesa"

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO A APROBACION

d.4. Red de Telefonía y Telecomunicaciones

La instalación de suministro y distribución de la red de telefonía proyectada consta básicamente de los siguientes elementos:

Red de alimentación. Esta red se distribuye desde la Central hasta el Punto de Interconexión, arquetas tipo "H" y está compuesta por los cables multipares en canalización así como por los cables de entrada a los puntos de interconexión.

Red de distribución. Esta constituye la red propiamente dicha de la urbanización que parte de los Puntos de Interconexión terminando en los armarios de distribución.

Red de dispersión. Constituye la parte de red formada por el conjunto de pares individuales (cables de acometidas) que parte de las regletas de los armarios de distribución y terminan en las viviendas. Es la última etapa correspondiente a la acometida de la vivienda.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT.05 10833/041T02
VISADO
DOCUMENTO COMPLETO A EFECTOS DE ACREDITACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/05-02
VISADO
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO A APROBACIÓN

ÍNDICE

e) PLAN DE ETAPAS

e.1. Plazos de cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación

e.2. Sistema de actuación

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A ARBITRAJE

Fundamentación Legal:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación

.....

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

.....

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

Artículo 45. (R del P)

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

.....

i. Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, la edificación.

e) PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con el artículo 13.3.e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el 45.1.i. del Reglamento de Planeamiento el Plan Parcial debe contener un Plan de Etapas.

Las obras y actuaciones que corresponden a cada una de las etapas son las siguientes:

1ª ETAPA

Comprenderá la realización de las obras de urbanización ubicadas en el ámbito espacial que se indica en Plano de Proyecto con una superficie de 29.290 m^2. En ella queda incluida la mayor parte de la superficie destinada a áreas libres y parque urbano – sistema general.

Aparte de la realización material de las obras antes indicadas, en esta etapa corresponde realizar la tramitación del Proyecto de urbanización completo (las dos etapas).

2ª ETAPA

Se desarrollará con una superficie total de 21.205 m^2 las obras del ámbito que se señala en Plano de Proyecto.

En la fijación del contenido de cada etapa se ha tenido en cuenta la coherencia con el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos necesarios para le edificación residencial y de equipamientos. Así corresponde a la primera etapa la reserva de la mayoría del suelo destinado a zona verde. En la urbanización de los espacios libres se seguirá el criterio de evitar costes de mantenimiento mientras no haya suficiente consolidación edificatoria, así como los deterioros derivados de la realización de las obras de edificación. No obstante, se deja a criterio del proyecto de urbanización el realizar durante la 1ª etapa los obras primarias de forestación que procedan, por razones de estacionalidad y adelanto del crecimiento del arbolado.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A REGULACION

Fundamentación Legal:

Artículo 107. Sistemas de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

a) Expropiación.

b) Cooperación

c) Compensación

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

Sección cuarta. El sistema de compensación

Artículo 129. Características del sistema de actuación de compensación.

1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.
Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de esta Ley.

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización.

Artículo 138. Ordenación del sistema mediante convenio urbanístico.

1. Cuando todos los propietarios estén dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, por sí o mediante la participación de agente urbanizador, conforme a condiciones libremente pactadas, y exista conformidad entre ellos y el municipio, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico entre aquellos y éste.

2. Salvo las condiciones o garantías específicas que se establezcan en el convenio, la aplicación del sistema mediante convenio urbanístico se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de propietario único. Cuando concurra la participación de agente urbanizador, será necesaria la constitución de la Junta de Compensación.

3. El convenio contendrá el plazo para la presentación ante el municipio del proyecto de urbanización y de reparcelación.

DOCUMENTO COMPLETO A PUBLICACIÓN
MIGUEL ÁNGEL CEBADA
10 OCT 05
10533/04T02

e.1. Plazos de cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación.

a) El proyecto de Urbanización se presentará en un plazo máximo de 12 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) El proyecto de Reparcelación se redactará simultáneamente al Proyecto de Urbanización.

c) La 1ª etapa se ejecutará en el plazo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización .

d) La 2ª etapa se ejecutará en el plazo máximo de 30 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

e) El plazo para solicitar licencia de edificación se establece en 4 años a partir del momento en que la parcela adquiera la condición jurídica de solar.

e.2. Sistema de actuación

De conformidad al Artículo 107 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ejecución se realizará mediante el sistema de Compensación.

La ordenación del sistema se llevará a cabo mediante convenio urbanístico, no siendo necesario establecer Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 129 y 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A APROBACIÓN

Fundamentación Legal:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación

.....

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

.....

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

Artículo 45. (R del P)

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

.....

h. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

f) EVALUACIÓN ECONÓMICA

El artículo 13.3.f) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el 45.1.h. del Reglamento de Planeamiento el Plan Parcial determinan la necesidad del Plan Parcial de contener una evaluación económica de los costes de urbanización, que se desarrolla en este apartado.

La evaluación económica de las obras de urbanización se realiza de acuerdo con el "método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra" del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla:

a) Coste del m² de acondicionamiento del terreno residencial y equipamientos: 8,50 €/m²

b) Coste de m² de viario con todos los servicios incluidos: 45,00 €/m²

c) Coste del m² de viario peatonal, en el que se alternan zonas pavimentadas y ajardinadas, incluidos servicios: 20,00 €/m²

d) Coste del ajardinamiento del sistema de espacios libres: 13,50 €/m²

Lo que nos da un subtotal de 800.975,00 €

De acuerdo con todos los criterios anteriores, en el cuadro que se incluye en el Anexo 1 de este documento se desglosa el coste de urbanización para el Sector, con los requerimientos y especificaciones del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

El Arquitecto
Fernando Valdés Morillo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ANEXO 3. NORMATIVA URBANÍSTICA
Analisis de los costes de Urbanización por Usos

Conceptos	superficie	Coste (€./m²)	TOTAL (€uros)
Jardines	8.584 m²	13,50 €/m²	115.884,00 €
Total áreas libres	**8.584 m²**	**13,50 €/m²**	**115.884,00 €**
Comercial Privado	148 m²	8,50 €/m²	1.258,00 €
Equipamiento comercial	337 m²	8,50 €/m²	2.864,50 €
Equipamiento docente	2.000 m²	8,50 €/m²	17.000,00 €
Total equipamientos	**2.485 m²**	**8,50 €/m²**	**21.122,50 €**
Red rodada	7.167 m²	45,00 €/m²	322.515,00 €
Red peatonal	3.849 m²	20,00 €/m²	76.980,00 €
Aparcamientos	1.999 m²	20,00 €/m²	39.980,00 €
Total viario	**13.015 m²**	**33,77 €/m²**	**439.475,00 €**
Residencial	26.411 m²	8,50 €/m²	224.493,50 €
Total residencial	**26.411 m²**	**8,50 €/m²**	**224.493,50 €**
TOTAL Costes de Urbanización	**50.495 m²**	**15,86 €/m²**	**800.975,00 €**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ANEXO 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

Analisis de los costes de Urbanización por capítulos y fases

Conceptos		Etapa 1	Etapa 2	P. ejecución material
		29.290 m²	21.205 m²	50.495 m²
		58,01%	41,99%	100,00%
Movimiento de Tierras	9,54%	44.323,94 €	32.089,08 €	76.413,02 €
Abastecimiento de aguas	10,00%	46.461,15 €	33.636,35 €	80.097,50 €
Saneamiento	11,51%	53.476,78 €	38.715,44 €	92.192,22 €
Energía Eléctrica	18,90%	87.811,57 €	63.572,70 €	151.384,28 €
Alumbrado Público	7,08%	32.894,49 €	23.814,54 €	56.709,03 €
Canalización telefónica	5,00%	23.230,58 €	16.818,17 €	40.048,75 €
Pavimentación de calles	29,17%	135.527,17 €	98.117,23 €	233.644,41 €
Espacios libres y jardinería	8,80%	40.885,81 €	29.599,99 €	70.485,80 €
Subtotal 1	**100,00%**	**464.611,50 €**	**336.363,50 €**	**800.975,00 €**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

Documento C

PLANOS

Fundamentación Legal:

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

.....

c) Planos y demás documentación gráfica, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

DOCUMENTO C

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se incluye este Documento de acuerdo con el Art. 19.1 c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, referente al contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

ÍNDICE

PLANOS DE INFORMACION

I1. SITUACIÓN. NORMATIVA.

I2. TOPOGRAFICO. CATASTRAL.

I3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

PLANOS DE PROYECTO

P.1 REDES DE COMUNICACIONES. ALINEACIONES Y RASANTES

P.2 USOS PORMENORIZADOS. ORDENANZAS

P.3 DOTACIONES

P4.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

P4.2 RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

P4.3 RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

P.5 PLAN DE ETAPAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO CORRECTO A APROBACION

ANEXO

ARTÍCULO 64 del REGLAMENTO de PLANEAMIENTO. CONVENIO URBANÍSTICO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Fundamentación Legal:

Artículo 64. *R del P*

Además de los documentos a los que se refieren los artículos 57 a 63 de este Reglamento, los Planes parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la memoria del Plan, con los siguientes datos:

a. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

b. Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.

c. Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Se incluye este Documento de acuerdo con el Art. 64 del Reglamento de Planeamiento, referente al contenido documental del Plan Parcial de iniciativa particular.

ÍNDICE

a. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

b. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

c. DETERMINACIONES ART 46. del REGLAMENTO de PLANEAMIENTO

b. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1. Plazos de ejecución
2. Dotaciones comunitarias
3. Conservación de la urbanización

b. COMPROMISOS

c. GARANTIAS

d. MEDIOS ECONÓMICOS

a. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

En desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias Municipales de Sanlúcar la Mayor, la redacción del presente Plan Parcial obedece a la necesidad de dotar al sector PP.15 "La Marquesa" un régimen de planeamiento pormenorizado, de acuerdo con los plazos establecidos y las necesidades demandadas.

b. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

FINCA 1 (Según Plano I 2):

Francisco Paula Ramos Martínez
D.N.I.: 75.387.463 – H
Domicilio: Camino de Olivares, Finca Catastral 10982

FINCA 2 (Según Plano I 2):

"INPRODYA INMOBILIARIA, S.L."
C.I.F.: 91.320.630
Domicilio: Avenida San Francisco Javier, Edificio Sevilla 2, planta 11 – módulo 30. Sevilla

Representante:
José Aparicio Zoyo
D.N.I.: 27.253.309 – B
Domicilio: el mismo

FINCA 3 (Según Plano I 2):

"REINA VICTORIA OBRAS Y CONSTRUCCIONES, S.L."
C.I.F.: B – 41.845.108
Domicilio: C/ Adolfo Rodríguez Jurado, 8. 41003 Sevilla

Representante:
Antonio José Santiago
D.N.I.: 28.699.601 – V
Domicilio: el mismo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

El Arquitecto
Fernando Valdés Morillo

Fundamentación Legal:

Artículo 46. *R del P*

Los Planes parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

a. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

2. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

c. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Artículo 139.

Los Planes parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se ajustarán a las mismas reglas de competencias y procedimiento establecidas en el artículo anterior con las particularidades siguientes:

.....

3. El acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fuerán convenientes. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 de este Reglamento, ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la Diputación Provincial dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se hace mención.

c. DETERMINACIONES ART 46. DEL REGLAMENTO.

a. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Su desarrollo se prevé en dos etapas.

De conformidad al Artículo 107 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ejecución se realizará mediante el sistema de Compensación.

La ordenación del sistema se llevará a cabo mediante convenio urbanístico, no siendo necesario establecer Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 129 y 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b. COMPROMISOS

Los promotores se comprometen a ejecutar y a recoger en el proyecto de urbanización:

- Convertir los aparcamientos de la manzana V1, en aparcamientos en batería. (Actualmente en hilera).
- Dotar de aparcamientos en batería al tramo de camino de acceso a los terrenos adyacentes al plan parcial, colindantes a la zona V1.
- A la ejecución material del vial comprendido entre el vértice de la manzana V1 hasta su confluencia con la C/ Zambullón, correspondiendo la gestión y negociación de dicho suelo con los propietarios afectados al Exmo. Ayuntamiento, siendo los costes inherentes a la compra del suelo necesario para la ampliación del viario por cuenta de los promotores.
- El aval correspondiente al 6% se materializará con el siguiente reparto:
  - Inprodya Inmobiliaria, S.L., el 48%.
  - Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L. el 52%.
- Recoger en el proyecto de urbanización el diseño y acabado de las zonas verdes (áreas libres).

El 10% correspondiente a la cesión del aprovechamiento al ayuntamiento, se materializa en 16 parcelas en la manzana R3, (según plano adjunto), con una superficie total de 1.711 m2.

El resto de metros hasta los 2.641 m2, es decir, 930 m2, se compensan económicamente por un valor de 55.894,13 €, correspondiendo a Inprodya Inmobiliaria, S.L. el 36,92% y a Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L. el 63,08%.

Estas cesiones se liquidará con la inscripción registral de proyecto de reparcelación

1. Plazos de ejecución.

El promotor se compromete a ejecutar las obras completas de urbanización correspondientes al desarrollo del Plan Parcial, dotando de los servicios completos, red de agua, energía eléctrica, alumbrado, teléfono, pavimentación de calzada de rodadura, aparcamientos, acerados y las acometidas correspondientes. Asimismo se compromete a ejecutar las obras de soterramiento de contenedores.

Las obras de urbanización se ejecutarán dentro de los cincos años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para lo cual se aportará garantía de los costes de urbanización, según el articulo 139.3 del reglamento del planeamiento, tras el acto de aprobación definitiva quedando demorada la eficacia de las misma hasta el aporte de aval por importe de 48.058,50 € correspondientes al 6% del presupuesto total (800.975,00 €).

2. Dotaciones comunitarias.

No se construyen ningún edificio destinado a dotaciones comunitarias.

3. Conservación de la urbanización.

En cuanto al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los Servicios Públicos, aunque sean de titularidad Municipal, serán de cuenta exclusiva de los propietarios, hasta la Recepción de las obras de Urbanización, los cuales habrán de integrarse en una Entidad de conservación, cuyos Estatutos deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. La pertenencia a dicha Entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en el ámbito de este Polígono.

El promotor, o la persona física o jurídica que en su día se subrogase en sus derechos y obligaciones se compromete a organizar a su costa los terrenos comprendidos en el Presente Plan Parcial y a entregará al Ayuntamiento, en cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

gravámenes, las zonas verdes públicas, docentes sociales, viales, así como los servicios e instalaciones de agua, electricidad, alcantarillado, telefonía y alumbrado y ejecutarlo de acuerdo con las características técnicas que se definirán en el preceptivo Proyecto de Urbanización. Asimismo se compromete a ejecutar las obras de soterramiento de contenedores.

El Personal Técnico Municipal, inspeccionará dichas Obras y Servicios cuando lo estime conveniente la Autoridad Municipal.

El promotor facilitará al Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor los datos relacionados con la primera transmisión de dominio que efectúe de las parcelas resultantes de la Urbanización

c. GARANTIAS.

Se presentará a la firma del presente convenio aval del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

d. MEDIOS ECONÓMICOS

El promotor cuenta con sus recursos propios, entre otros, la solvencia que representa el valor de la finca que se pretende urbanizar.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03 OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A COMPROBACION

Y para que así conste y en prueba de conformidad se extiende el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados.

En Sanlúcar la Mayor, abril de 2004

El Alcalde | El Secretario | El Promotor

ANEXO

INFORMES SECTORIALES

ANEXO
INFORMES SECTORIALES

ÍNDICE

- Resolución de CPU de la Aprobación Definitiva de la Modificación "La Marquesa"
- ALJARAFESA
- SEVILLANA-ENDESA
- TELEFÓNICA

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
Delegación Provincial
O'Donnell, 21
41001 - SEVILLA

VISTO el Expediente: SE/356/90, tramitado en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referente al Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias en finca "La Marquesa", en Sanlucar la Mayor, promovido por D. Eduardo Valdés Sánchez-Palencia y otros.

VISTOS el Real Decreto 58/1987 de 25 de Febrero, sobre modificaciones en la composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Andalucía; Decreto 194/83 de 21 de Septiembre, regulador de las competencias de los Organos Urbanísticos de la Junta de Andalucía; Ley del Suelo vigente y Normativa Urbanística Complementaria; y Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de Julio de 1.958.

Oída la Propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión Provincial de Urbanismo, en su sesión del día uno de abril de 1.992, por unanimidad, ha

R E S U E L T O :

"APROBAR DEFINITIVAMENTE la modificación de referencia de las Normas Subsidiarias de Sanlucar la Mayor, conforme establece el Artº 132.3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, introduciendo la siguiente determinación:

- El camino que une este sector con el núcleo urbano deberá urbanizarse adecuadamente a las necesidades de acceso del sector."

Y todo ello por cuanto:

* La tramitación para su aprobación se ha ajustado al procedimiento definido en el Artº 41 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en relación con los Artsº 70 y 49 del referido texto legal.

* Su contenido, objeto y documentación cumple con la legislación urbanística que le es de aplicación.

.../...

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE SEVILLA,

Fdo.: Manuel Vieira Díaz.

Informe de Viabilidad de los Servicios Hidráulicos a la finca "La Marquesa"

EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE, S. A.
ALJARAFESA

AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR (Sevilla)
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 4[illegible]
FECHA 29 ENE 1992

27/01/92
1845

Ilmo. Sr.
Alcalde-Presidente
del Ayuntamiento de
SANLUCAR LA MAYOR

ASUNTO: Informe de Viabilidad de los Servicios Hidráulicos a la finca "La Marquesa", compuesta por 57 viviendas, en la localidad de Sanlucar la Mayor.

Ilmo. Sr.:

Adjunto remito a V.I. copia del escrito que, con esta misma fecha, enviamos al Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en relación con la prestación de los servicios de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Agua Residuales al Planeamiento de referencia de ese término municipal.

Asímismo le informamos que, con independencia de dicha viabilidad, y como requisito previo para la efectividad de la misma, los promotores deberán cumplir íntegramente los condicionantes técnicos, administrativos y económicos que la Legislación vigente les compete y, muy especialmente, las especificaciones que a tal efecto se derivan de los Reglamentos de Prestación de Servicios que rigen en esta Empresa, de los que debemos destacar los siguientes:

a) El promotor deberá construir, por su cuenta y cargo, las correspondientes conducciones de Abastecimiento, y los colectores de evacuación de vertidos, y demás instalaciones necesarias para el suministro, distribución y evacuación de aguas residuales y pluviales de su promoción, reforma y/o mejoras en las instalaciones generales y/o locales existentes, para garantizar el Abastecimiento de Agua y el Saneamiento a la citada promoción, sin perjuicio de los actuales servicios de suministro y evacuación.

Inicialmente se establecen como puntos de conexión los siguientes:

1.- En lo referente al Abastecimiento, en la conducción de "alta" de acometida al depósito regulador de Sanlucar, existente en C/ Murillo. Igualmente, el promotor de dicha urbanización, deberá realizar, a su costa, de forma individual o conjuntamente con otros promotores de los diferentes Planes Urbanísticos de la zona, la ampliación del actual Cinturón de Circunvalación de Abastecimiento a Sanlucar.

2.- En cuanto al Saneamiento, en cabecera del colector de 800 mm. de diámetro, existente en C/ Zambullón. Para ello, el promotor de dicha urbanización deberá instalar una tubería de 600 mm de diámetro desde dicha urbanización hasta un enlace con el mencionado colector.

b) El promotor deberá presentar ante el servicio técnico de esta Empresa, los correspondiente estudios de necesidades y proyecto de instalaciones hidráulicas, tanto de Abastecimiento como de Saneamiento del referido Planeamiento, para sus correspondientes aprobaciones.

c) Dada la situación orográfica de la Promoción Urbanística objeto del presente suministro, respecto al depósito regulador de la población, y en previsión de insuficiencia de presión disponible para un uso adecuado del servicio de abastecimiento de las fincas que compongan la indicada Promoción Urbanística, el abastecimiento se realizará, desde la mencionada tubería de "alta". Para ello, el promotor deberá preveer un depósito y su correspondiente grupo sobrepresor, por cada una de las viviendas que integren dicha urbanización, a fin de que las mismas, dispongan de un adecuado servicio de abastecimiento.

d) El promotor deberá abonar los derechos económicos que en cada momento tenga establecido la Empresa, y más concretamente en lo que hace referencia en el denominado "Canon de Mejora". En la actualidad, el referido Canon viene regulado por la Orden del 28/XII/87, B.O.J.A. núm. 2 de 8 de Enero de 1.988.

e) Las contrataciones de los diferentes suministros quedarán supeditadas, en todo caso, a los informes favorables del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor.

f) Todas las instalaciones que han de ejecutar los promotores para la garantía y efectividad de los servicios de Abastecimiento y Saneamiento de Agua, desde el momento mismo de su puesta en servicio, formarán parte de la red general del Municipio, salvo aquellas que correspondan a instalaciones interiores de la propia Promoción, conforme a la Legislación vigente siendo por tanto ALJARAFESA la única facultada para su explotación.

Los condicionantes técnicos, económicos y administrativos que se han indicado interiormente, deben hacerse constar en la correspondiente aprobación definitiva del Plan Parcial, y/o, según corresponda, en la licencia de obra como condicionante de ésta.

Atentamente le saluda,

Fdo. Carlos Moreno Pacheco
Director-Gerente

EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE, S. A.
ALJARAFESA

27/01/92
1846

27 ENE. 1992

Ilmo. Sr.

Delegado Provincial

Consejería de Obras Públicas

y Transportes

JUNTA DE ANDALUCIA

ASUNTO: Informe de Viabilidad de los Servicios Hidráulicos a la finca "La Marquesa", compuesta por 57 viviendas, en la localidad de Sanlucar la Mayor.

Ilmo. Sr.:

En relación con la prestación de los servicios de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamientos de Agua Residuales al Planeamiento de referencia, hemos de informarle que los mismos RESULTAN VIABLES.

Atentamente,

Fdo. Carlos Moreno Pacheco
Director-Gerente

Solicitud de Informe de Aljarafesa para 168 viviendas

ALJARAFESA
Fecha 2-8-2005
Entrada 1053 Salida

ALJARAFESA
A/A D. Alfonso Prieto Puga de la Mata.
Jefe de Servicio de Gestión de Infraestructuras.
Plaza del Agua, s/n.
41.940.- Tomares - Sevilla.

Sanlúcar la Mayor, 29 de Julio de 2005

D. Fernando Valdés Morillo, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el Nº 3.551 y domicilio a efectos de notificaciones, en C/ Juan Carlos I, 21 – Edificio Alhambra – Dúplex 2 de Sanlúcar la Mayor, en Sevilla, en calidad de arquitecto redactor de:

Plan Parcial de Ordenación Urbana PP-15. "La Marquesa".

En relación con la tramitación del expediente del Plan Parcial de Ordenación Urbana PP-15. "La Marquesa", comprendido en las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de Diciembre de 1.982, por el presente, se solicita de esa Entidad, informe sectorial de viabilidad de abastecimiento de agua y gestión de aguas residuales, al haberse aumentado la densidad de viviendas.

Características generales:

- Superficie: 50.495 m^2
- Densidad: 168 Viviendas.

Se adjunta informe entregado a Aljarafesa y plano de situación e implantación.

Con tal motivo, aprovecho la ocasión para saludarle atentamente,

El Arquitecto
Fernando Valdés Morillo

sevillana endesa

D. Fernando Valdés Morillo
C/ Juan Carlos I nº 21 duplex 2
Edificio Alhambra
41.800 – Sanlúcar la Mayor (Sevilla).

Referencia: JRL/LA-1303 Fecha: 05/09/2005

Muy señor nuestro:

Contestamos su escrito, relativo a la electrificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana PP-15 "La Marquesa", de la localidad de Sanlúcar la Mayor (Sevilla), para uso residencial (168 viviendas).

Atendiendo esta petición, Endesa Distribución Eléctrica S. L., informa:

- Que para dotar de energía eléctrica al citado Plan Parcial de Sanlúcar la Mayor, no existe la infraestructura eléctrica necesaria para atender dicha electrificación: debiendo ejecutar el Promotor de la misma, las instalaciones de extensión, refuerzos y desvíos necesarios, según Real Decreto 1.955/2.000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Toda la infraestructura eléctrica futura así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes deberán cumplir, tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como las establecidas por Sevillana Endesa.

Para cualquier aclaración al respecto, le rogamos se ponga en contacto con nosotros, en nuestras oficinas de Tomares en Avda. del Aljarafe s/n; teléfono 954 15 64 44 y fax 954 15 65 59.

Atentamente,

Endesa Distribución Eléctrica, S.L.
Departamento Sevilla

Fdo.: José Ramón Lázaro Muñoz.

Telefónica

Telefónica de España, S.A.U.
Gerencia Planta Externa Sur
Calle Bami nº 31 ,1ª Plta
41013.- SEVILLA
Tel. 954484355
Fax 954483891
manuel.ramirezquesada@telefonica.es

D. FERNANDO VALDES MORILLO
C/ JUAN CARLOS I, 21
Edif. Alhambra - Dúplex 2
Sanlucar la Mayor-41800 de Sevilla

N/Ref. Centro SANLUCAR LA MAYOR
S/Ref.

Asunto: Solicitud de informe Viabilidad. Plan Parcial de Ordenación Urbana PP-15 "La Marquesa" de Sanlucar la Mayor, Sevilla.

SEVILLA a 6 de septiembre de 2005

Muy Sr. mío

Me refiero a su escrito de fecha 29/07/05, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el Plan Parcial de Ordenación Urbana PP-15 "La Marquesa" de Sanlucar la Mayor, Sevilla.

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "...*recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.*"

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros amparadas en el plano con nuestro registro de salida nº.....402.....) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el proyecto de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser

Telefónica

necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista. Con esa misma nota de provisionalidad, a la vista del grado de información disponible, les indicamos, oportunamente reflejada sobre los planos que nos han sido remitidos, la recomendación que hacemos respecto de la ubicación de los puntos de conexión exterior de la infraestructura de telecomunicaciones prevista con la red pública de comunicaciones electrónicas deTelefónica de España, S.A.U.

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el proyecto de referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes al presente proyecto, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Sanlucar la Mayor.

Sin otro particular, reciba un atento saludo,

Telefónica

Manuel Martín Miras
Gerente planta Externa Sur
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.

Telefónica
JEFATURA PLANTA EXTERNA ANDALUCIA
SALIDA: 00020
FECHA: 19 SET 2005

FERNANDO VALDES MORILLO, ARQUITECTO. JUAN CARLOS I, NUM 21 - EDIFICIO ALHAMBRA - DOPLEX 2. SANLOCAR LA MAYOR. 41800 SEVILLA. TFNO 954785157. E-MAIL: d2arquitectos@fldas.org

P.P.	SUP. M2	A SUPERF.	A DENSIDAD viv/ha	A DENSIDAD viv	B SUPERF.	B DENSIDAD viv/ha	B DENSIDAD viv	TOTAL VIV.	ESPACIOS LIBRES 10% (m²)	EDUCAC. 10 m²/Viv	SOCIAL COMERCIAL 2 m²/Viv	S.G. (PARQUE URBANO) 21 m²/Viv A incorporar a Áreas Libres	APROVECH. MEDIO
15	50.470	28.066	40	112	22.404	25	56	168	5.047	1.680	336	3.528	10 %

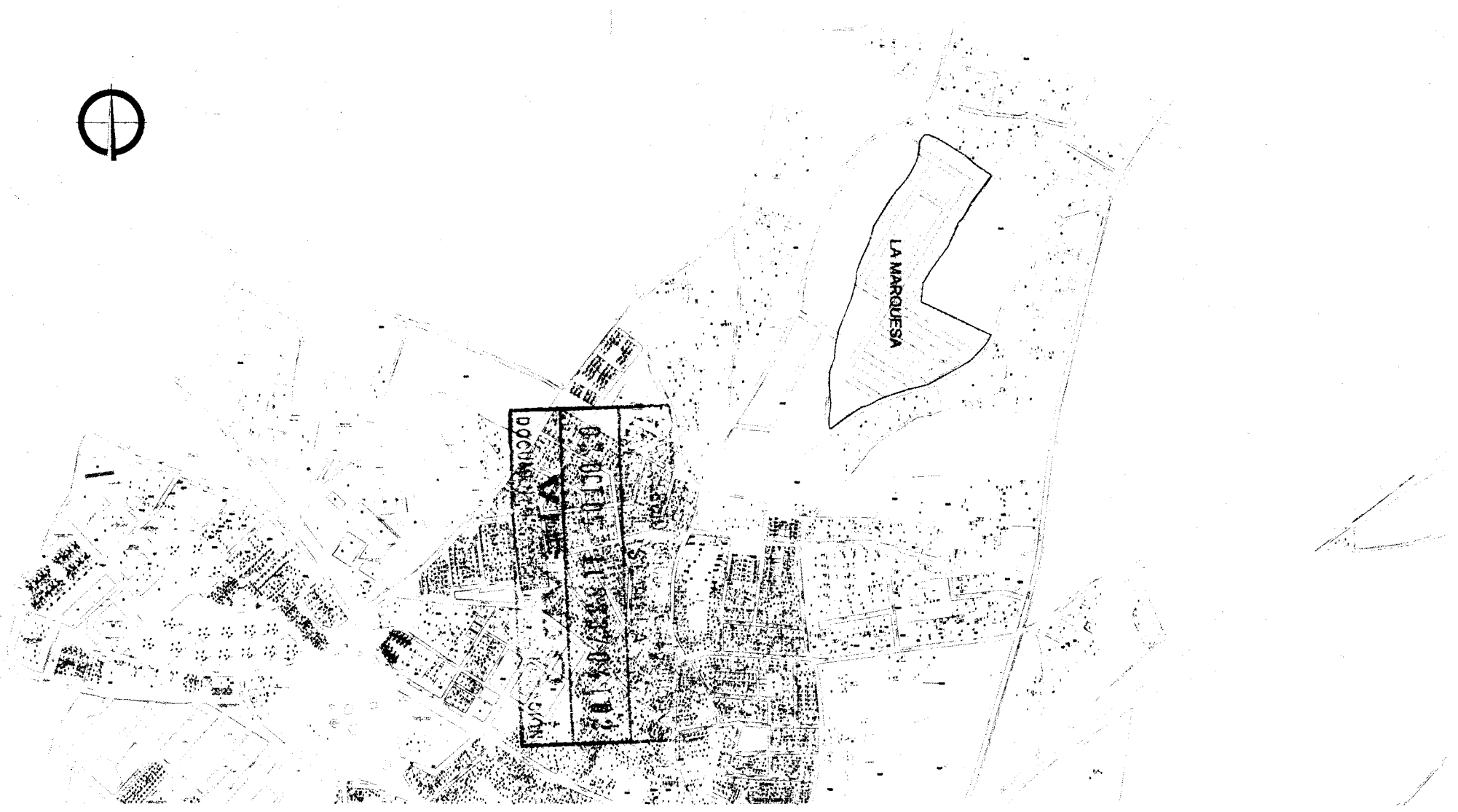
SUELO URBANO — RESIDENCIAL

SUELO URBANO — INDUSTRIAL

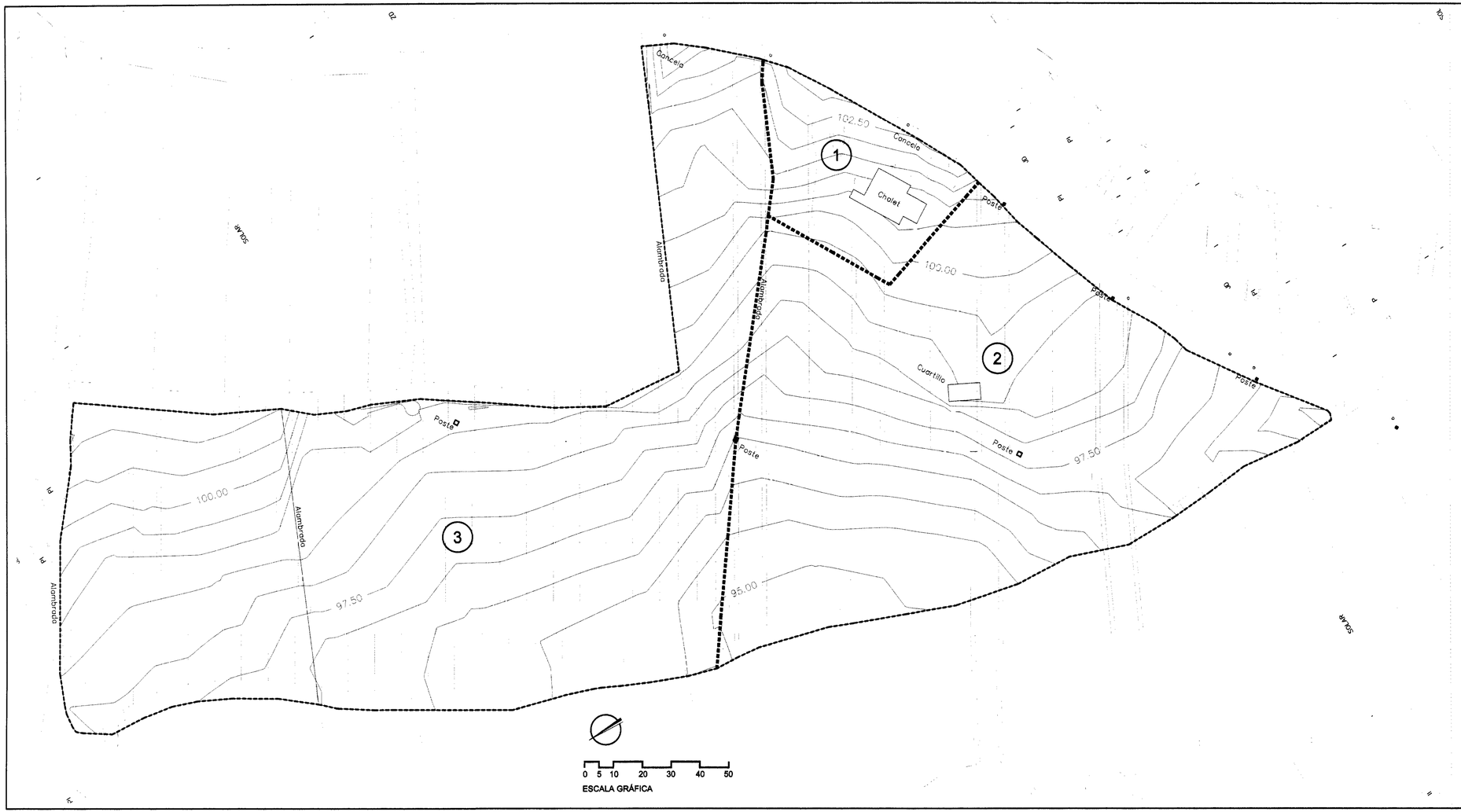
SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE

ZONA OBJETO DEL PLAN PARCIAL



PROMOTORES Inprodya Inmobiliaria, S.L. / Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA — DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA		PLANO Nº
ARQUITECTO Fernando Valdés Morillo	P.P. - 15. "LA MARQUESA" — TEXTO REFUNDIDO	Sanlúcar la Mayor. Sevilla	I 1
d2 estudio de arquitectura y urbanismo	PLANO: INFORMACIÓN	ESCALA: 1:8000	
	SITUACIÓN. NORMATIVA	FECHA: Septiembre 2005	240.1.2



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
1	Francisco Paula Ramos Martínez	3.202 m²
2	Inprodya Inmobiliaria, S.L.	19.469 m²
3	Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.	27.824 m²
	TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	50.495 m²

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO CONTINUO DE INFORMACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
P.P. - 15. "LA MARQUESA" TEXTO REFUNDIDO Sanlúcar la Mayor. Sevilla

PLANO: I 2
ESCALA: E. 1:1000
FECHA: Septiembre 2005
240.1.2

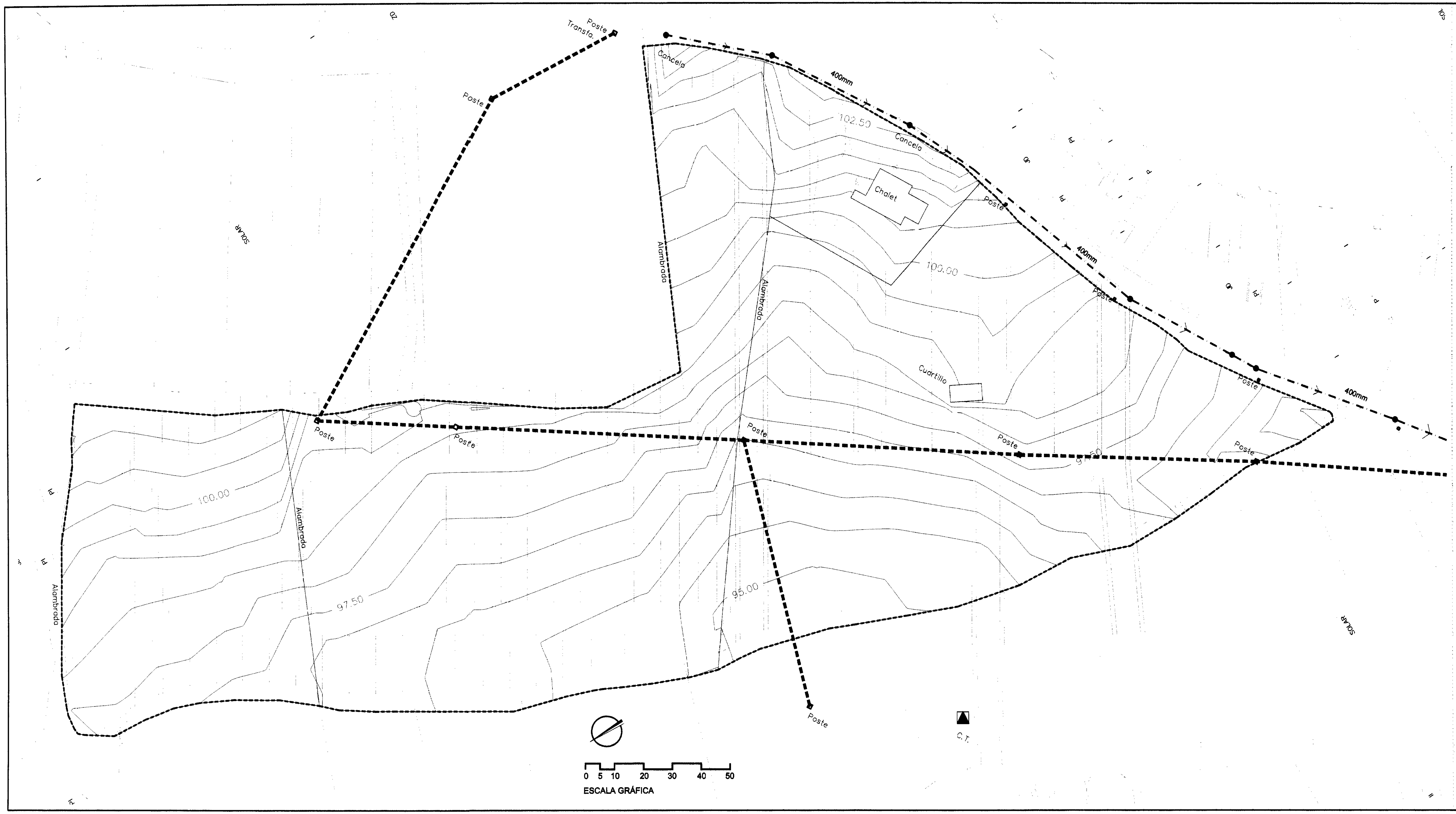
PLANO INFORMACIÓN
TOPOGRÁFICO. CATASTRAL

PROMOTORES Inprodya Inmobiliaria, S.L. / Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.
ARQUITECTO Fernando Valdés Morillo

estudio de arquitectura y urbanismo

FERNANDO VALDES MORILLO. ARQUITECTO. JUAN CARLOS I, NUM 21 - EDIFICIO ALHAMBRA - DOPLEX 2. SANLOCAR LA MAYOR. 41800 SEVILLA. TFNO 951785157. E-MAIL: d2arquitectos@fildes.org

71



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO [illegible]

RED DE SANEAMIENTO	
- · - ·	REDES PRINCIPALES
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	
———	REDES PRINCIPALES
RED DE ELECTRICIDAD	
▲	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- - - -	LÍNEA MEDIA TENSIÓN AÉREA

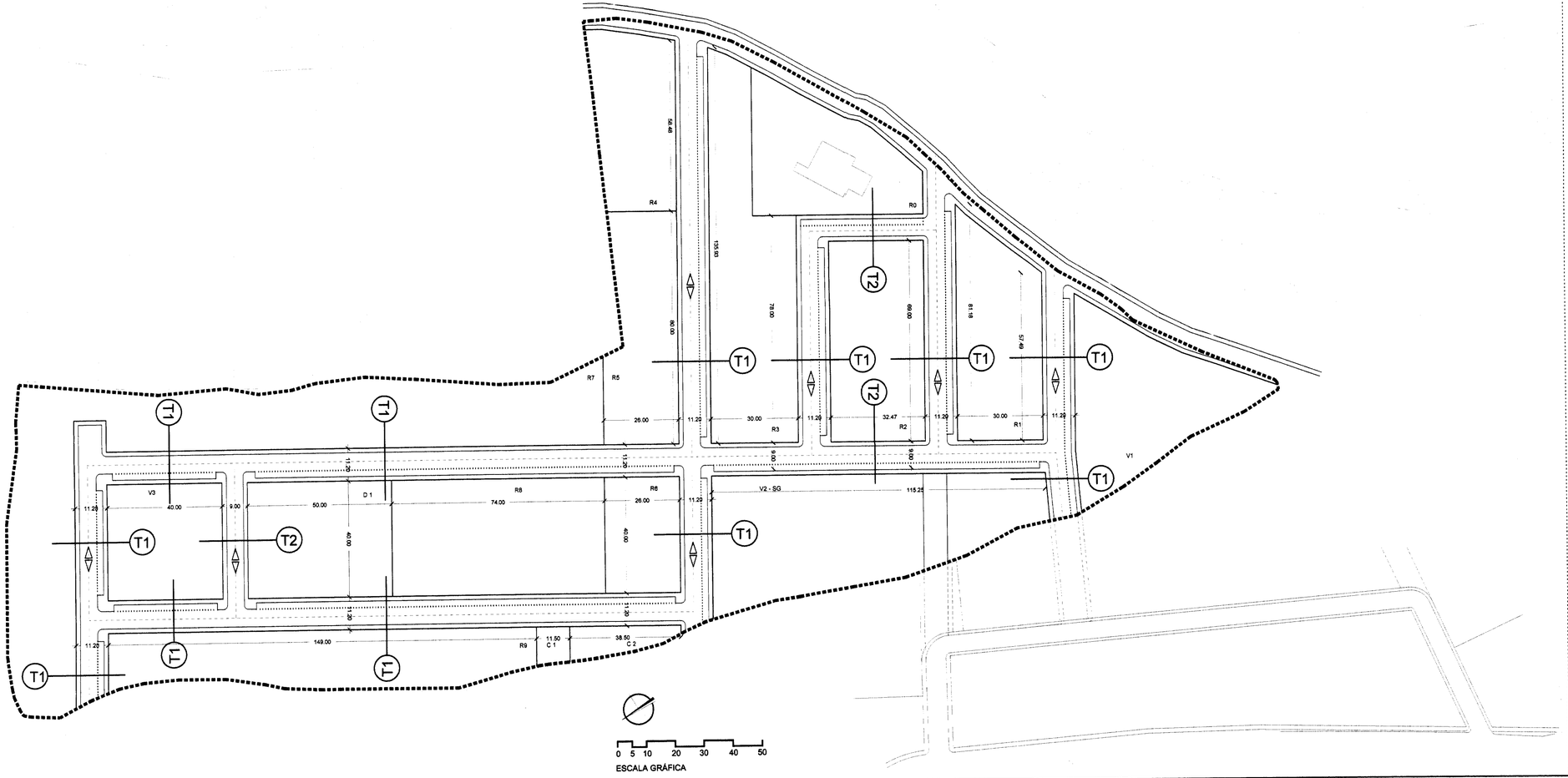
PROMOTORES Inprodya Inmobiliaria, S.L. / Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.
ARQUITECTO Fernando Valdés Morillo

d2 estudio de arquitectura y urbanismo

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
P.P. - 15. "LA MARQUESA" TEXTO REFUNDIDO Sanlúcar la Mayor. Sevilla

PLANO	INFORMACIÓN	ESCALA: E. 1:1000
	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	FECHA: Septiembre 2005

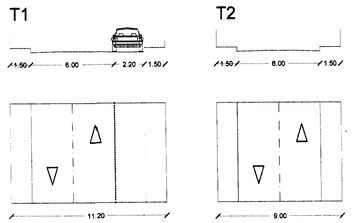
PLANO Nº I 3
240.1.2



T2 — IDENTIFICACION DEL TIPO DE SECCION

▽△ SENTIDO DE CIRCULACION

SECCIONES TRANSVERSALES



03.OCT.05 10533/04162

VISA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

P.P. - 15. "LA MARQUESA" TEXTO REFUNDIDO Sanlúcar la Mayor. Sevilla

PLANO ORDENACIÓN ESCALA: E. 1:1000

RED DE COMUNICACIONES. ALINEACIONES Y RASANTES FECHA: Septiembre 2005

PLANO Nº P.1

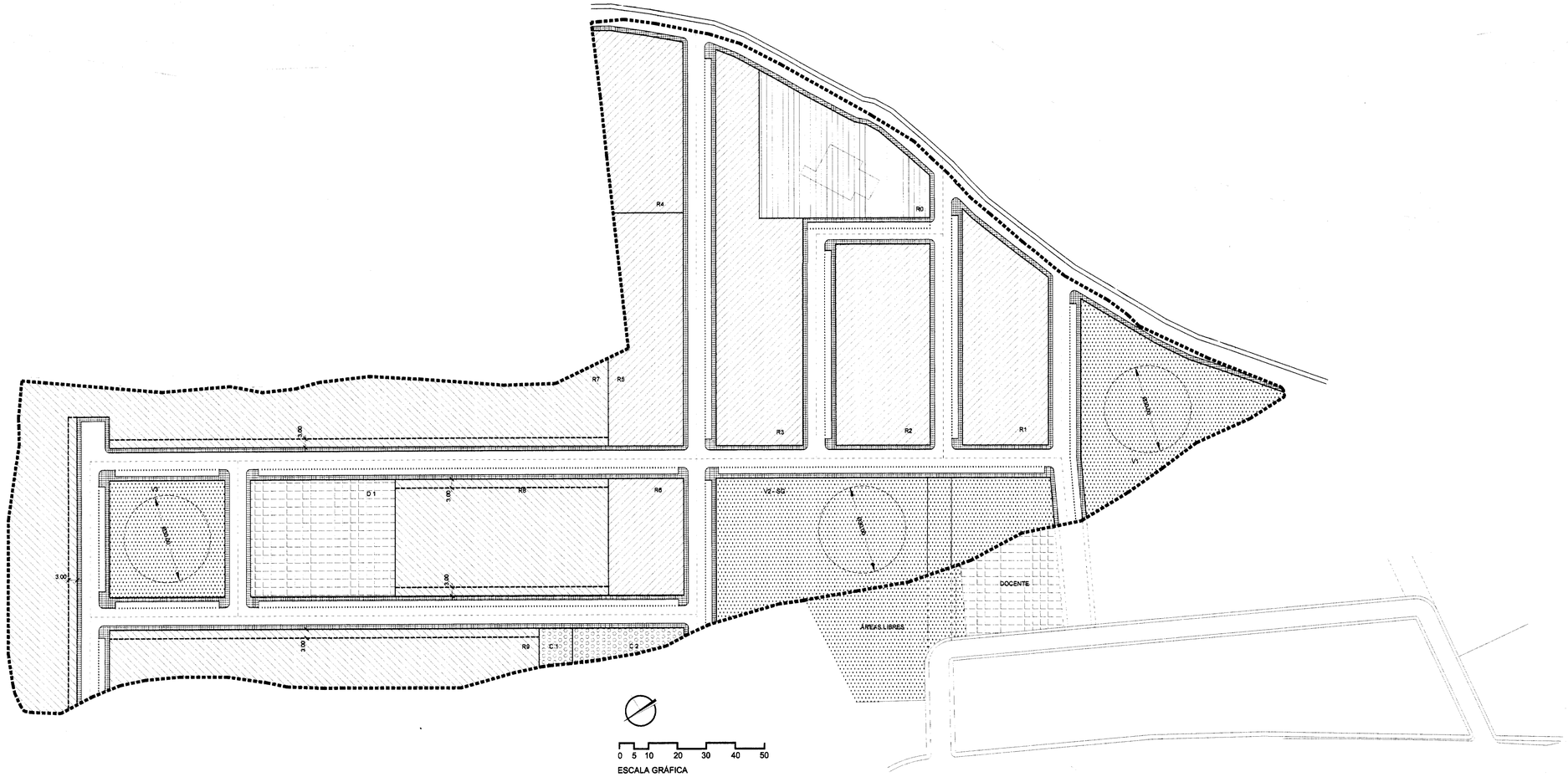
240.1.2

PROMOTORES Inprodya Inmobiliaria, S.L. / Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.

ARQUITECTO Fernando Valdés Morillo

estudio de arquitectura y urbanismo

73



----------	ALINEACIÓN DE LA EDIFICACION
————	ALINEACION DE VIAL

RESIDENCIAL ADOSADA 12.058 m²	R1: 2.068 m² R2: 2.240 m² R3: 3.160 m² R4: 1.683 m² R5: 1.867 m² R6: 1.040 m²		
RESIDENCIAL PAREADA/ADOSADA 12.147 m²	R7: 6.434 m² R8: 2.960 m² R9: 2.753 m²		
RESIDENCIAL PREEXISTENTE	R0: 2.208 m²		26.411 m²
COMERCIAL	PRIVADO C1: 148 m² PÚBLICO C2: 337 m²		485 m²
ZONA VERDE	V1: 2.660 m² V2-SG: 4.324 m² V3: 1.600 m²		8.584 m²
DOCENTE	D1		2.000 m²
RED VIARIA	VIAL 7.167 m² ACERA 3.849 m² PARKING 1.999 m²		13.015 m²
TOTAL SECTOR			50.495 m²

03.OCT.05 10533/04T02

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
P.P. - 15. "LA MARQUESA"
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO
Sanlúcar la Mayor. Sevilla

PLANO: ORDENACIÓN
USOS PORMENORIZADOS. ORDENANZAS

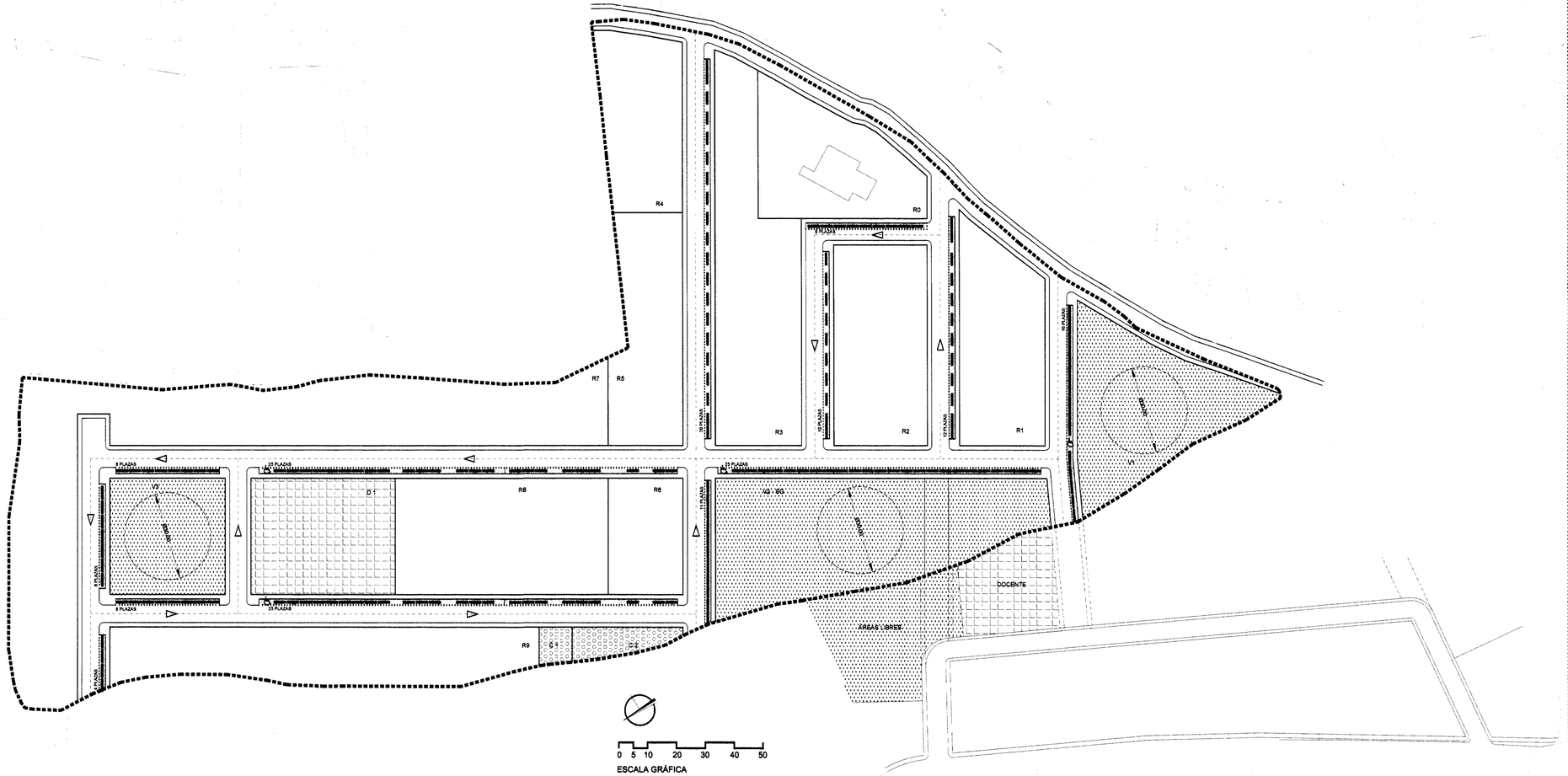
ESCALA: E. 1:1000
FECHA: Septiembre 2005

PLANO Nº: P.2
240.1.2

PROMOTORES: Inprodya Inmobiliaria, S.L. / Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.
ARQUITECTO: Fernando Valdés Morillo

estudio de arquitectura y urbanismo

74



DOTACIONES

COMERCIAL	PRIVADO C1: 148 m² PÚBLICO C2: 337 m²	485 m²
ZONA VERDE	V1: 2.660 m² V2: 4.324 m² V3: 1.600 m²	8.584 m²
DOCENTE	D1	2.000 m²
APARCAMIENTOS		1.999 m²

SEVILLA
03.OCT.05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO ... APROBACIÓN

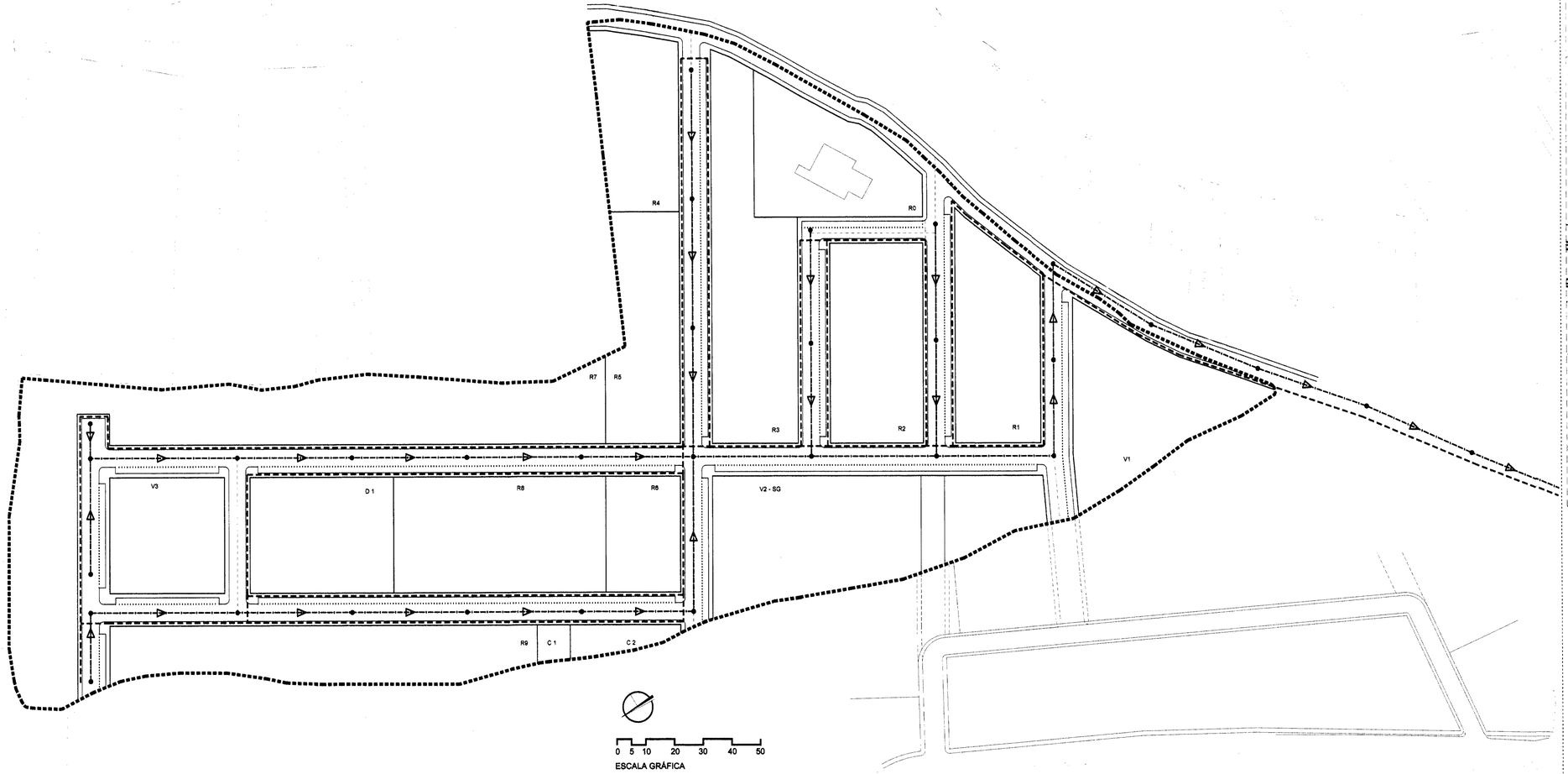
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
P.P. - 15. "LA MARQUESA"
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO
Sanlúcar la Mayor. Sevilla

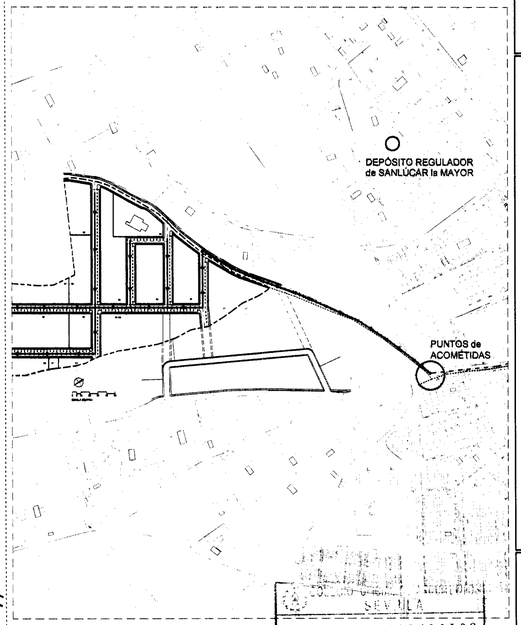
PLANO: ORDENACIÓN
DOTACIONES
ESCALA: E. 1:1000
FECHA: Septiembre 2005

PLANO Nº: P.3
240.1.2

PROMOTORES: Inprodya Inmobiliaria, S.L. / Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.
ARQUITECTO: Fernando Valdés Morillo

arquitectura y planeamiento
estudio de





SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO

SANEAMIENTO	
- - - - -	RED EXISTENTE
—·—▷—·—	RED DE NUEVA CREACION
ABASTECIMIENTO DE AGUA	
———	RED EXISTENTE
- - - - -	RED DE NUEVA CREACION

PROMOTORES Inprodya Inmobiliaria, S.L. / Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.

ARQUITECTO Fernando Valdés Morillo

estudio de arquitectura y urbanismo

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

P.P. - 15. "LA MARQUESA" TEXTO REFUNDIDO Sanlúcar la Mayor. Sevilla

PLANO ORDENACIÓN ESCALA E. 1:1000

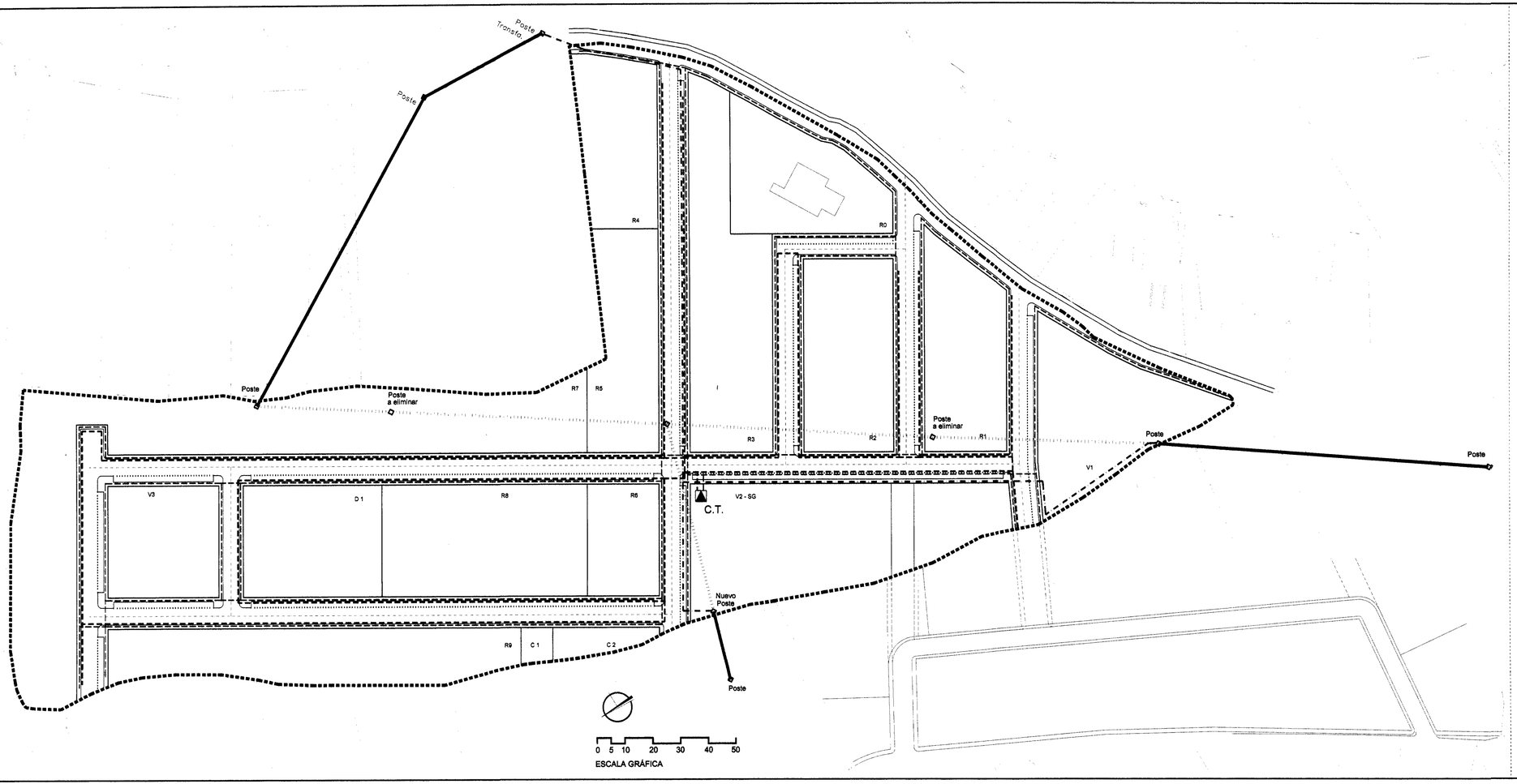
INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO y SANEAMIENTO FECHA: Septiembre 2005

PLANO Nº P4.1

240.1.2

76

FERNANDO VALDÉS MORILLO, ARQUITECTO. JUAN CARLOS I, NUM 21 - EDIFICIO ALHAMBRA - DÓPLEX 2. SANLÚCAR LA MAYOR. 41800 SEVILLA. T/FNO 954785137. E-MAIL: d2arquitectura@fdmoro.com



DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA	
▲	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
———	RED AÉREA MEDIA TENSIÓN EXISTENTE
·····	RED AÉREA MEDIA TENSIÓN A SUSTITUIR
- - - - -	RED ENTERRADA MEDIA TENSIÓN PROPUESTA
- - - - -	RED ENTERRADA BAJA TENSIÓN PROPUESTA
ALUMBRADO	
- - - - -	RED ENTERRADA PROPUESTA

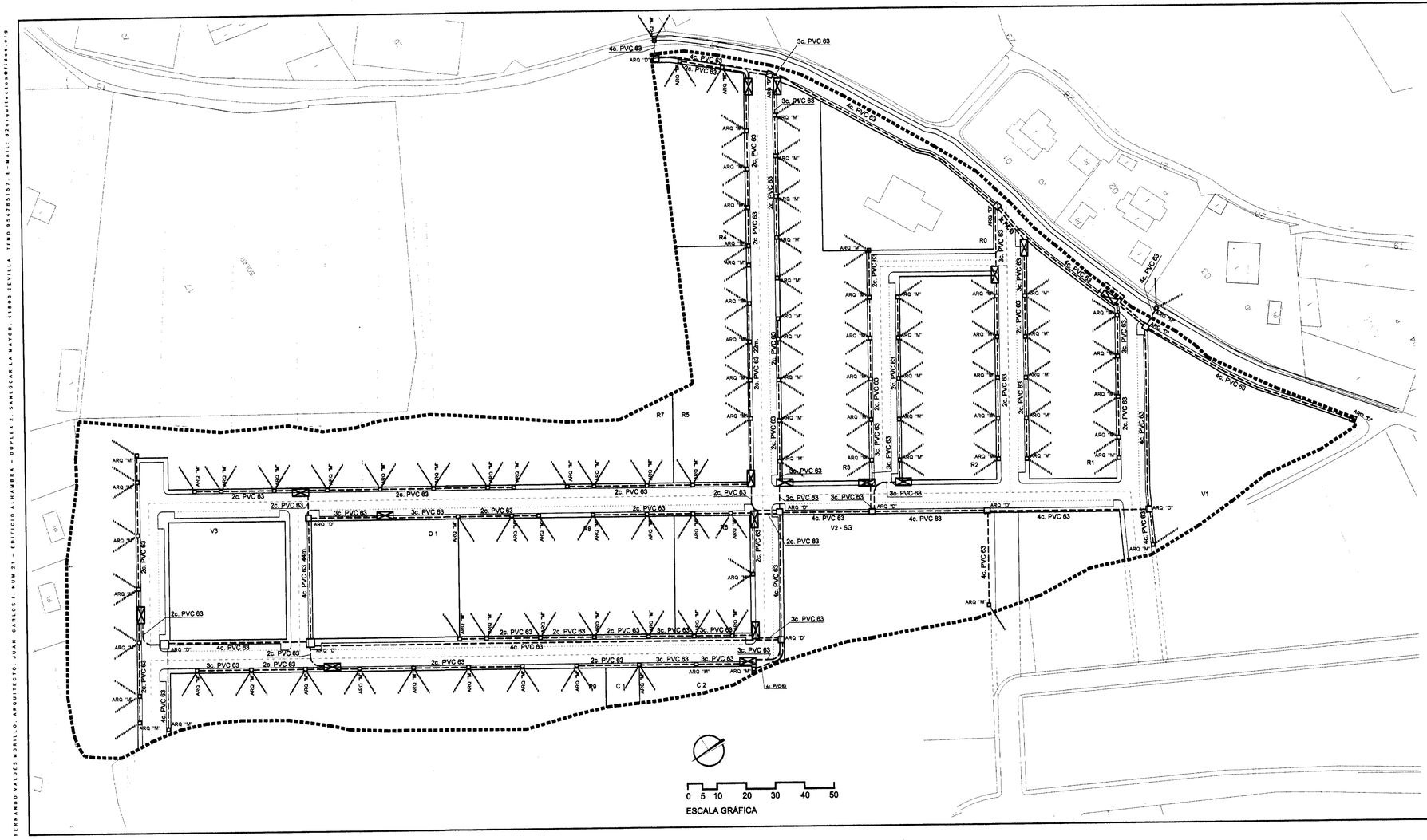
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
P.P. - 15. "LA MARQUESA"
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO
Sanlúcar la Mayor. Sevilla
ESCALA: E. 1:1000
FECHA: Septiembre 2005
PLANO: P4.2
240.1.2
PLANO: INFRAESTRUCTURAS: ENERGÍA ELÉCTRICA y ALUMBRADO URBANO
ORDENACIÓN

PROMOTORES Inprodya Inmobiliaria, S.L. / Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.
ARQUITECTO Fernando Valdés Morillo
estudio de arquitectura y urbanismo

77

FERNANDO VALDES MORILLO. ARQUITECTO. JUAN CARLOS I, NUM 21 - EDIFICIO ALHAMBRA - DOPLEX 2. SANLUCAR LA MAYOR. 41800 SEVILLA. TFNO 954786157. E-MAIL: d2arquitectura@ifmoa.org



LEYENDA DE TELÉFONO

- CANALIZACION 2c,3c o 4c PVC Ø63 mm.
- CANALIZACION 1c PVC Ø40 mm.
- ARQUETA TIPO "M", "H", "D"
- PEDESTAL DE ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO PROMETIDO DE APROBACIÓN

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
P.P. - 15. "LA MARQUESA"

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO
Sanlúcar la Mayor. Sevilla

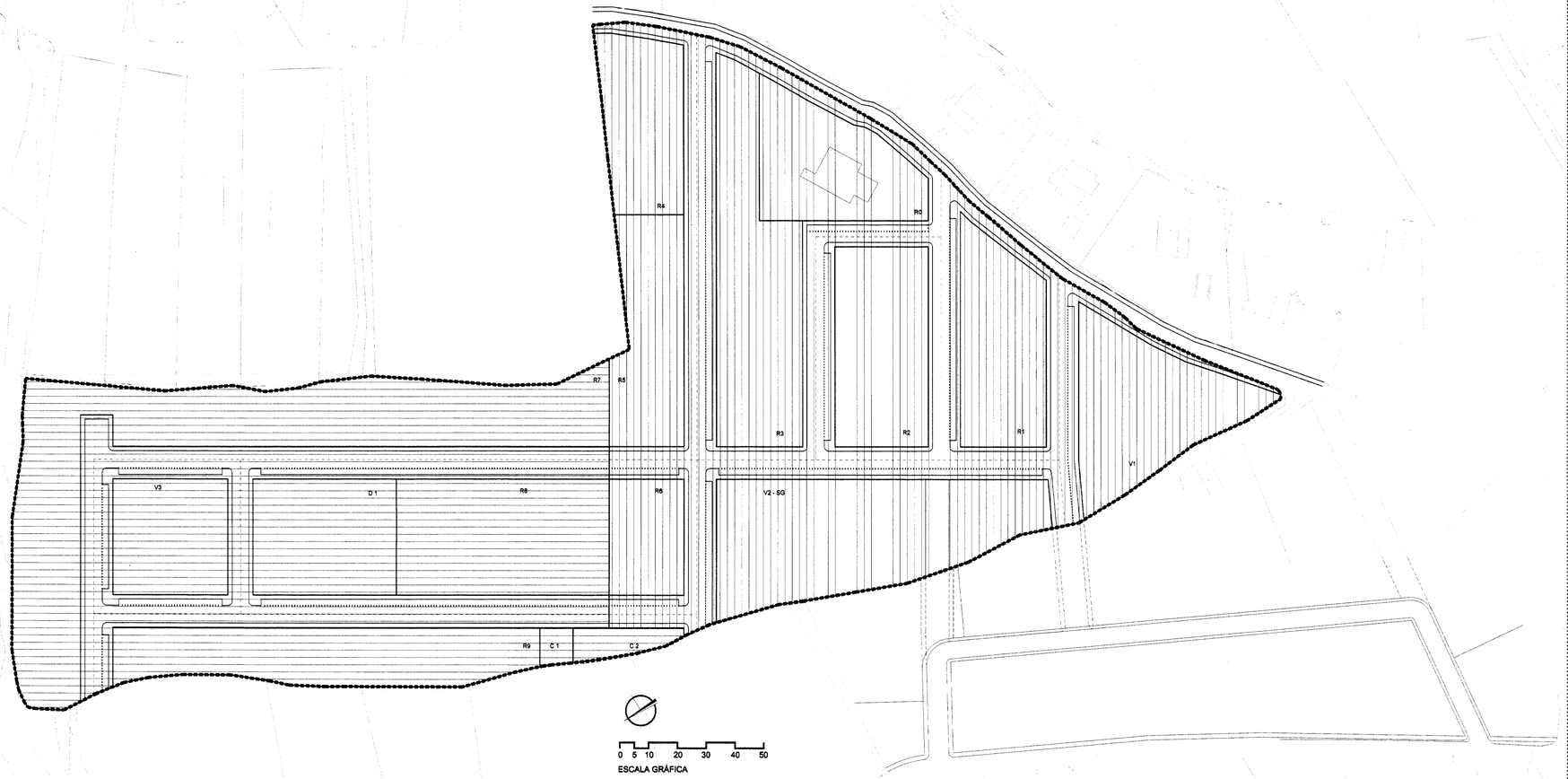
PLANO N°: P4.3
ESCALA: E. 1:1000
FECHA: Septiembre 2005
240.1.2

PLANO: TELEFONÍA y TELECOMUNICACIONES
RED DE DISTRIBUCIÓN

PROMOTORES: Inprodya Inmobiliaria, S.L. / Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.
ARQUITECTO: Fernando Valdés Morillo

arquitectura y urbanismo
estudio de

FERNANDO VALDÉS MORILLO. ARQUITECTO. JUAN CARLOS I, NUM 21 - EDIFICIO ALHAMBRA - DÓPLEX 2. SANLÚCAR LA MAYOR. 41800 SEVILLA. TFNO 954785157. E-MAIL: d2arquitectos@fides.org



PLAN DE ETAPAS	
	ETAPA 1: 29.290 m²
	ETAPA 2: 21.205 m²
	LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
03.OCT 05 10833/04T02
VISADO
DOCUMENTO COMENTADO - APROBACION

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
P.P. - 15. "LA MARQUESA"
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

PLANO	ORDENACIÓN	ESCALA:	E. 1:1000
	PLAN DE ETAPAS	FECHA:	Septiembre 2005

PLANO Nº P.5
240.1.2

PROMOTORES Inprodya Inmobiliaria, S.L. / Reina Victoria Obras y Construcciones, S.L.
ARQUITECTO Fernando Valdés Morillo

estudio de arquitectura y urbanismo

FERNANDO VALDES MORILLO. ARQUITECTO. JUAN CARLOS I, NUM 21 - EDIFICIO ALHAMBRA - DÓPLEX 2. SANLÚCAR LA MAYOR. 41800 SEVILLA. TFNO 954785157. E-MAIL: d2arquitectos@fidas.org

79