

Promotor:
URIVA, S.A. INMOBILIARIA

Arquitectos:
Rogelio García Sánchez / Francisco Gamboa Antiñolo / Fernando Valdés Morillo



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA _ Documento para Aprobación Provisional
PP "La Calera". Sanlúcar la Mayor. Sevilla

ARCHIVO URBANÍSTICO
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS SEVILLA
A
APROBADO: Con. 5.03.04

Fecha 15-3-01

1543 / 01 / 02
29-08-03
103
98

ESTEBAN CASTELLVÍ MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla,

CERTIFICO:

Que en su Sesión del día cinco de marzo de dos mil cuatro, y en relación con el Expediente SE/541/03, tramitado en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referente al proyecto de Plan Parcial del Sector "La Calera" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Sanlúcar la Mayor (Sevilla), esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptó, por unanimidad, el ACUERDO cuyo tenor literal es el que sigue:

"VISTO el proyecto de Plan Parcial del Sector "La Calera" de las Normas Subsidiarias del municipio de Sanlúcar la Mayor (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

VISTOS el Decreto 77/1994 de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los Órganos a los que se atribuyen; la Ley del Parlamento de Andalucía 1/1997, de 18 de junio, por la que adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio de 1992, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

HECHOS:

PRIMERO.- El presente proyecto urbanístico tiene por objeto ordenar pormenorizadamente el sector de suelo urbanizable "La Calera" delimitado por la Modificación Parcial "La Calera" de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, aprobada definitivamente el 23 de mayo de 2.003.

SEGUNDO.- El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

TERCERO.- El proyecto técnico contiene, en general, la documentación y desarrolla las determinaciones que se especifican, respectivamente, en el art. 57 y ss. del Reglamento de Planeamiento y 83.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

CUARTO.- El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes informa lo siguiente:

- La línea de no edificación será la que se define en el planeamiento vigente.
- Debe plantearse un único acceso desde la carretera A- 477 a la futura urbanización, que se definirá en el posterior desarrollo del planeamiento, en coordinación con el servicio de carreteras, mediante proyecto específico redactado por técnico competente en materia.



Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 05/03/04
relativa al Proyecto de Plan Parcial del Sector "La Calera" de las NN.SS. del municipio de Sanlúcar la Mayor (Sevilla).
Expediente: SE/541/03

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- Con fecha 18 de Junio de 1997, el Parlamento de Andalucía aprobó la Ley 1/1997, por la que se adoptaban con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana. En esta Ley se incorporaron, como normas propias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la mayor parte de los preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1992 declarados inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997.

Posteriormente se promulga la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones, que ha entrado en vigor el día 4 de mayo de 1998, y que recoge la legislación vigente en materia de suelo en lo que es competencia del Estado. Esta Ley también deroga determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1992.

La Ley 6/98 ha sido modificada en determinados aspectos por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes y, recientemente, por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, que básicamente deja sin efecto las modificaciones introducidas por el citado RD-L 4/2000, respecto a los criterios de clasificación del suelo.

Por último, el Parlamento de Andalucía ha aprobado la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de fecha 31 de diciembre de 2002, ha entrado en vigor el día 20 de enero de 2003.

Según la Disposición Transitoria Cuarta de esta Ley, los Planes y restantes proyectos de ordenación urbanística, aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, continuarán tramitándose conforme a los procedimientos y competencias regulados en la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación inicial, en este caso la Ley 1/1997. No obstante, la referida Disposición Transitoria establece que, en cuanto a su contenido, los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística que se hallen en esta circunstancia, deberán ajustarse plenamente al Régimen Urbanístico del Suelo y la actividad de ejecución establecidos por la Ley 7/2002.

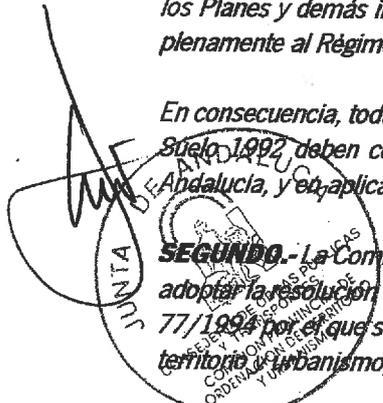
En consecuencia, todas las referencias que se hagan en esta resolución al articulado del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1992, deben considerarse formuladas en el marco jurídico derivado de la Ley 1/1997 del Parlamento de Andalucía, y en aplicación de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002.

SEGUNDO.- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 12.13º del Decreto 77/1994 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

TERCERO.- A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el artº 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artº 132.3 del Reglamento de Planeamiento.

CUARTO.- Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede, bajo este aspecto, su aprobación, si bien, deberá introducirse en sus determinaciones las condiciones derivadas del informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 05/03/04
Plaza del Sector "La Calera" de las NN.SS. del municipio de Sanlúcar la Mayor (Sevilla).
Referencia: SE/541/03)



Asimismo, de conformidad con lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la actividad de ejecución del presente Plan Parcial deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/03, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común, ha

RESUELTO:

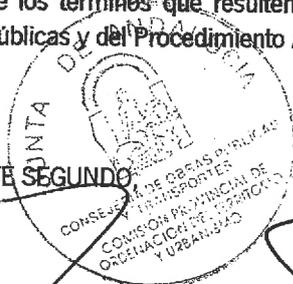
APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Parcial del Sector "La Calera" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Sanlúcar la Mayor (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Pleno de dicha Corporación municipal con fecha 5 de agosto de 2003, tal como establece el art. 132.3.a) del Reglamento de Planeamiento, en los términos especificados en el Fundamento de Derecho cuarto de la presente Resolución.

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

Para que conste y surta sus efectos, expido el presente Certificado con el Visto Bueno del Sr. Vicepresidente Segundo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en Sevilla a ocho de marzo de dos mil cuatro.

La presente certificación se emite con anterioridad a la aprobación del Acta correspondiente, por lo que su contenido queda a reserva de los términos que resulten de tal aprobación (art. 27 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE SEGUNDO



Fdo.: José Jurado Marcelo.



Promotor:

URIVA, S.A. INMOBILIARIA

Arquitectos:
Rogelio García Sánchez / Francisco Javier Gamboa Antiñolo / Fernando Valdés Morillo

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA _ Documento para Aprobación Provisional

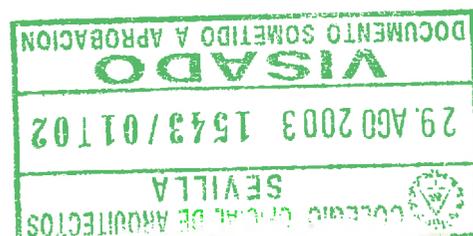
PP "La Calera". Sanlúcar la Mayor. Sevilla



**DOCUMENTO 0
INTRODUCCIÓN**

ÍNDICE

1. IDENTIFICACIÓN
2. INICIATIVA
3. REDACCIÓN
4. DOCUMENTOS DEL PLAN



Fundamentación Legal:

1. IDENTIFICACIÓN

El presente Plan Parcial se enmarca dentro de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor 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 a la zona.

Asimismo se tienen en cuenta las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias que actualmente se encuentran en fase de tramitación, con aprobación inicial publicada en el BOP de fecha 12 de febrero de 2003.

Previamente ya había sido redactado este Plan Parcial, obteniéndose la aprobación inicial por el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor y durante su tramitación surgió la necesidad de ser adaptado a la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Ello es lo que provoca ahora esta nueva redacción del Documento completo, que debe sustituir al citado. Se introduce una modificación insustancial con respecto al primer documento, por requerimiento del Ayuntamiento, referente a la prolongación del boulevard central hasta los límites del sector en la zona norte. Ello provoca un reajuste de la superficie de suelo residencial, que disminuye con la incorporación de una nueva zona verde (V6), sin que ello modifique el número de viviendas previstas. El exceso de áreas libres provocado lo absorbe ahora la zona de uso comercial, que aumenta su superficie en detrimento de la zona verde V5.

La superficie total afectada por el plan es de 106.904,56 m², en suelo calificado como urbanizable, desarrollándose en la Finca conocida hoy como "La Calera del tío Mora", a pie de la carretera Sanlúcar - Benacazón.

2. INICIATIVA

Esta documentación se formula por iniciativa del propietario mayoritario de la finca:

"URIVA, S.A. INMOBILIARIA"

C.I.F.: A - 41029349

Domicilio: Avda de la República Argentina, 16, Entreplanta, Sevilla

Representante:

D. Pablo Uceda Muñoz

D.N.I.: 1.776.417

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,

Artículo 26. Formulación de los instrumentos de planeamiento.

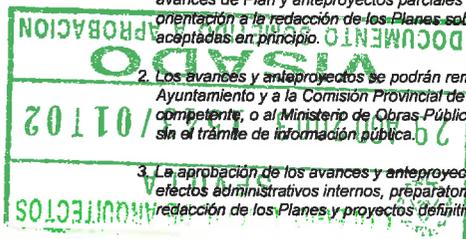
1. Los órganos y las entidades administrativas gestores de intereses públicos y los particulares prestarán su colaboración a la redacción de los instrumentos de planeamiento y, a estos efectos, facilitarán a los encargados de la misma los documentos e información necesarios.
2. En el acuerdo de formulación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



Fundamentación Legal:

Artículo 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.

.....

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. 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 los arquitectos:

D. Rogelio García Sánchez, arquitecto colegiado, nº 3.941 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental, D.N.I. 27.302.899 – J y domicilio profesional a efectos de notificaciones, en C/ Virgen de Regla, 12 – 1º izquierda, Sevilla.

D. Francisco Javier Gamboa Antifolo, arquitecto colegiado, nº 3.964 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental, D.N.I. 27.304.978 – E y domicilio profesional a efectos de notificaciones, en C/ Virgen de Regla, 12 – 1º izquierda, Sevilla.

D. Fernando Valdés Morillo, arquitecto colegiado, nº 3.551 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental, D.N.I. 28.874.118 – X y domicilio profesional a efectos de notificaciones, en C/ Juan Carlos I, 21 – Edificio Alhambra, dúplex 2, Sanlúcar la Mayor, Sevilla.

Los trabajos de redacción del presente documento, y su adaptación a la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para su aprobación inicial han finalizado en julio de 2003.



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
- b) Normas Urbanísticas.....
- c) Planos y demás documentación gráfica.....

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

Artículo 64 del reglamento del planeamiento. Convenio urbanístico.



Documento A

MEMORIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA _ Documento para Aprobación Provisional
PP "La Calera". Sanlúcar la Mayor. Sevilla



Fundamentación Legal:

**DOCUMENTO A
MEMORIA**

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.

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**



1. Información Urbanística

| | |
|---|---|
|  | COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA |
| 29.AGO 2003 | 1543/1102 |
| VISADO | |
| DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION | |

MEMORIA

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



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 de esta modificación están situados al sudeste de la población, al pie de la carretera SE – 633 que enlaza Sanlúcar la Mayor con Benacazón, más concretamente en el límite norte con la finca Puerto Rico y el residencial Monte Carmelo. Linda al este con el Camino de la Isla.

1.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

1.2.1. Topografía

La topografía es sensiblemente plana, variando desde la cota 106.25 hasta la 110 en una distancia aproximada de 200 m, lo que produce una pendiente norte – sur de un 2%, presentando una superficie total de 106.961 m².

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 28-29 °C, y medias mínimas entre diciembre y enero de 10 °C, aproximadamente.



1.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El terreno que se pretende anexionar está en la actualidad libre de edificaciones, destinado a cultivo de frutales. Cuenta en la actualidad con dos pozos.

1.4. INFRAESTRUCTURAS

Viario

Los terrenos objeto de la Modificación Parcial de la Norma presentan actualmente 2 accesos naturales:

Carretera SE – 633 que enlaza Sanlúcar la Mayor con Benacazón y Camino de la Isla, que linda por el este de la finca.

Alcantarillado

Existe un colector que discurre paralelo a la vía férrea Sevilla – Huelva, al oeste de la finca, de diámetro 800mm, y una red de alcantarillado en la carretera de acceso a la población.

Red Eléctrica

En cuanto a la red eléctrica, discurre por el carretera SE – 633 una red de media tensión, que abastece al cercano polígono industrial "Solúcar", donde existe un Centro de Transformación.

Agua

La red de abastecimiento general discurre por la carretera SE – 633 Sanlúcar - Benacazón

Existen dos núcleos residenciales bastante próximos Los Sajardines y Residencial Montecarmelo, encontrándose muy próximo a los terrenos, por el norte, uno de los depósitos que abastecen el término municipal.



1.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

El municipio de Sanlúcar la Mayor cuenta en la actualidad con Normas Subsidiarias Municipales, 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. Asimismo se tienen en cuenta las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias que actualmente se encuentra con aprobación inicial publicada en el BOP de fecha 12 de febrero de 2003.

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

| | | |
|---|-------------------|--|
| Residencial | Densidad | 20 viviendas por hectárea |
| Módulos mínimos de reserva para dotaciones (Unidad elemental) | Áreas libres | 10.696 m ² |
| | Docente | 2.140 m ² |
| | Socio – comercial | 428 m ² |
| | Aparcamientos | 1 plaza por 100 m ² de edificación. |

Afecciones medioambientales.

Se recoge lo especificado en las Medidas Correctoras y Protectoras incluidas en la modificación puntual de las NN.SS. citada, de acuerdo con la Declaración Previa de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental se recogen e integran en el documento urbanístico, a modo de objetivos y criterios de ordenación. Esta consideración se hace extensiva al resto de medidas que conforman esta Declaración Previa y que se exponen en los siguientes apartados:

Durante la fase de obras se adoptarán las siguientes medidas:

- *Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en montones no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.*
- *Durante las obras se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.*
- *Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.*



- Se especificará la localización de las canteras y graveras a explotar para el suministro de materiales de obra. En todo caso habrá de tratarse de explotaciones debidamente legalizadas y contar, cuando sea preceptivo, con Declaración de Impacto Ambiental y Plan de Restauración Ambiental.
- La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme a la Orden de 28 de febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc ... bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización

Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

- Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de, su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
- Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.
- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
- Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.

El Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar.

En lo referente al saneamiento de aguas residuales y a los vertidos, se adoptarán las siguientes determinaciones:

- En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos al cauce o indirectos sobre el terreno. De esta manera la infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.
- Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de este sector.



- Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

La línea de edificación respecto a la actuación habrá de establecerse conforme a lo establecido en la legislación de carreteras. Así mismo, las condiciones de ordenación del sector deben garantizar, mediante un diseño adecuado de los accesos necesarios, la fluidez del tráfico en la colindante carretera a Benacazón.

Dada la existencia de cultivos de olivar en los terrenos, se considera aconsejable integrar el mayor número posible de individuos en la urbanización de las áreas libres y viarios locales.

Con relación a la Revisión de las NN.SS los terrenos se encuadran en la denominada "Zona sureste", con las siguientes características:

| Plan Parcial | Superficie deducida (m ²) | Uso Global | Uso Compatible | Edificabilidad | | Total | |
|--------------|---------------------------------------|-------------|----------------|----------------------------------|--------|----------------|--------|
| | | | | m ² /m ² s | Viv/Ha | m ² | Nº Viv |
| P.P.4 | 103.962 | Residencial | Terciario | 0,40 | 20 | 41.584 | 209 |

Los terrenos se encuentran incluidos en el área afectada por la suspensión de otorgamiento de licencias, según se deduce de la determinación del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, publicada en el BOP número 35 de 12 de febrero de 2003 que se adjunta:



LA RINCONADA

Se anuncia concurso, tramitado por procedimiento abierto, para establecer una lista de posibles adjudicatarios de la concesión de quioscos ya existentes en la localidad, cuando se produzca la renuncia o la pérdida de la concesión o adjudicación de nueva creación para la venta exclusiva de chucherías, periódicos y revistas en el municipio.

Se excluye del presente concurso los quioscos destinados a la venta de bebidas y de productos alimenticios.

Las proposiciones se presentarán en la Secretaría General del Ayuntamiento, de las 9.00 a las 14.00 horas, durante los veintiséis días naturales siguientes al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

La garantía definitiva se fija en el 5% del valor del dominio público ocupado y del presupuesto de construcción del quiosco.

Las proposiciones para tomar parte en el concurso se presentarán de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7.º del pliego de condiciones.

Lo que se hace público para general conocimiento.

La Rinconada a 28 de enero de 2003.—El Alcalde. (Firma ilegible.)

15W-1141-P

LA RINCONADA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 78 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se anuncia concurso, por procedimiento abierto y trámite de urgencia, para la adjudicación de las obras de «Remodelación de Polideportivo Municipal de La Rinconada».

I.—*Objeto del contrato:* Es objeto del contrato la ejecución de las obras de «Remodelación de Polideportivo Municipal de La Rinconada», conforme al proyecto técnico redactado por el Arquitecto Municipal don Javier Garrigós Perucha, cuya cuantía asciende a 404.994,71 euros, IVA incluido.

II.—*Cumplimiento del contrato:* Las obras deberán ser entregadas dentro del plazo de los ocho meses siguientes a la formalización del contrato y realización del replanteo.

III.—*Tipo de licitación:* El presupuesto del contrato que servirá de base de licitación asciende a un total de 404.994,71 euros, IVA incluido.

El precio de las obras contempladas en la separata del proyecto valoradas en 106.305,97 euros podrá ser mejorada a la baja.

IV.—*Publicidad de los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas:* Estará de manifiesto todos los días hábiles en la Secretaría General del Ayuntamiento.

V.—*Garantía provisional:* Será el 2% del tipo de licitación.

VI.—*Garantía definitiva:* El 4% del presupuesto del contrato.

VII.—*Presentación de proposiciones:* Durante los trece días naturales siguientes a la publicación del anuncio de licitación en el «B.O.P.».

VIII.—*Apertura de proposiciones:* Tendrá lugar a las 12.00 horas del día hábil siguiente a la conclusión del plazo para presentación de proposiciones.

IX.—*Criterios bases para la adjudicación:*

Los criterios objetivos que servirán de base para la adjudicación del concurso, por orden decreciente, son:

- Mejora en la calidad técnica de los materiales descritos en el Proyecto Técnico Global.
- Menor precio ofertado, respecto a las obras contempladas en la separata del proyecto valorada en 106.305,97 euros.

- Menor plazo de ejecución de las obras previstas en ambos Proyectos.

- Mayor experiencia de la empresa ofertante en la ejecución de obras similares.

X.—*Modelo de proposición:* El recogido en la cláusula 21 del pliego de condiciones.

La Rinconada a 28 de enero de 2003.—El Alcalde. (Firma ilegible.)

15W-1140-P

SANLÚCAR LA MAYOR

Don Eustaquio Castaño Salado, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de esta ciudad.

Hago saber:

Primero: Que aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación en su sesión de 18 de enero de 2003 la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal elaborada por los Servicios Técnicos Municipales, se expone al público en la Oficina Técnica Municipal de este Ayuntamiento, con el expediente instruido al efecto por plazo de un mes, a contar desde la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, al objeto de que pueda ser examinado el expediente y presentadas las alegaciones que se estimen oportunas, todo ello a tenor de lo preceptuado en el artículo 114 del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, en su redacción dada por la Legislación Andaluza 1/97.

Igualmente y de conformidad con el artículo 33 y siguiente del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental se somete a información pública el Estudio de Impacto Ambiental, a fin de que puedan presentar alegaciones y sugerencias que se estimen oportunas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18.2 de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

Segundo: Delimitar expresamente como áreas afectadas por la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación, demolición y usos contrarios, las zonas que seguidamente se señalan, al estar afectadas por las nuevas determinaciones del planeamiento, las siguientes (reflejadas en el correspondiente plano de ordenación QR-06-2):

En Suelo Urbano en las zonas que se corresponden con el suelo urbano no consolidado, en concreto el ámbito de las siguientes unidades de ejecución: PE.- 1, P.E.R.I.- 1, P.U.- 1, E.D.- 1, E.D.- 2, E.D.- 3, E.D.- 4, E.D.- 5, E.D. 6, E.D.- 7, E.D.- 8, E.D.- 9, E.D.- 10, E.D.- 11, E.D.- 12, E.D.- 13, E.D.- 14, descritos en la Memoria de Ordenación.

En Suelo Urbanizable, correspondientes a los P.P.- 1, P.P.- 2, P.P.- 3, P.P.- 4, P.P.- 5, P.P.- 6, P.P.- 7, P.P.- 9, P.P.- 10, P.P.- 11, P.P.- 12, P.P.- 13, P.P.- 14, P.P.- 15, P.P.- 16, P.P.- 17, P.P.- 18, P.P.- 19, P.P.- 20, P.P.- 21, P.P.- 22, P.P.- 24, P.P.- 25, P.P.- 26, P.P.- 27, P.P.- 28, P.P.- 29, P.P.- 30, P.P.- 31, P.P.- 32, P.P.- 33, P.P.- 35, P.P.- 36, P.P.- 37, P.P.- 38, P.P.- 41, P.P.- 42, P.P.- 45, P.P.- 46, P.P.- 47, P.P.- 48, P.P.- 49, P.P.- 51, P.P.- 52, P.P.- 53, P.P.- 54, P.P.- 55.

No obstante lo anterior, podrán concederse licencias basadas en el Régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Los Proyectos que se sometan a tramitación en todas las clases de Suelo, deberán justificar el cumplimiento del Régimen vigente, respetando igualmente las determinaciones del nuevo planeamiento.

Tercero: Compromiso de adaptar las determinaciones del presente documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

En Sanlúcar la Mayor a 22 de enero de 2003.—El Alcalde, Eustaquio Castaño Salado.

10051089





2. Justificación de la Ordenación

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



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, en concordancia con las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias que actualmente se encuentra aprobada inicialmente.

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.

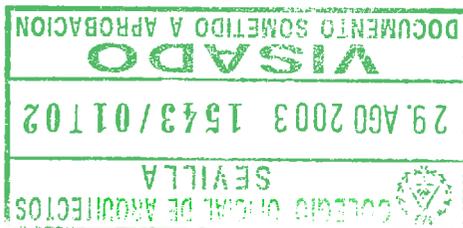
2.1. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

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.

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 en el borde sur del casco urbano.

Asimismo la localización, al sudeste de la población, parece idónea para desarrollar una promoción residencial que amplíe y mejore la actual oferta del municipio al ubicarse, junto a la finca Puerto Rico, en una zona ya consolidada para este tipo de actuación y no generar especiales tensiones en el casco urbano gracias a su acceso directo a la autovía A49, así como consolidar el área residencial, equipándola de espacios libres y dotacionales.

Y por otro, y como hemos indicando anteriormente, 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, que básicamente son:

Enlace con la trama urbana existente.

Resolver la necesidad de equipamientos y suelo.

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 reciente aprobación definitiva de la Modificación de las Normas relativa a este sector.





3. Estudio Económico Financiero. Plan de Etapas. Sistema de Actuación

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



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

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, 2003:

- a) Coste del m² de acondicionamiento del terreno calificado como residencial: 7,15 €/m²
- b) Coste del m² de acondicionamiento del terreno calificado como equipamientos: 7,80 €/m²
- c) Coste de m² de viario con todos los servicios incluidos: 50,50 €/m²
- d) Coste del m² de viario peatonal, en el que se alternan zonas pavimentadas y ajardinadas, incluidos servicios: 21,05 €/m²
- e) Coste del ajardinamiento del sistema de espacios libres: 12,38 €/m²

lo que nos da un subtotal de 1.779.749,24 €

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.



e) Honorarios:

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Proyecto y Dirección de obras | 108.306,24 € |
| Dirección Técnica | 32.491,87 € |
| Seguridad e Higiene | 21.661,25 € |
| Total honorarios | 162.459,37 € |

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:

$$13,20 \text{ €/m}^2 \times 106.905 \text{ m}^2 = 1.411.142,04 \text{ €}$$

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 127.635,65 € (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 348.098,63 €.



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 84,50 €/m² de suelo.

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

Venta del suelo residencial:

$$56.029 \text{ m}^2 \times 84,50 \text{ €/m}^2 = 14.734.450,50 \text{ €}.$$

3.1.2.b. Balance de la operación

De acuerdo con todo lo anterior, el balance final de la operación urbanizadora queda reflejado en el cuadro Anexo.

Con lo que resulta un margen positivo de la operación urbanizadora que ronda el 23,64% de la inversión a realizar, cifra que, en términos económicos, se estima que garantiza la viabilidad de la urbanización del Sector.



Fundamentación Legal:

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 de las dos unidades de ejecución delimitadas.

3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

De conformidad al Artículo 107 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía la ejecución del polígono o unidad de actuación se realizará mediante el sistema de Compensación.

Al tratarse de propietario único, no es necesario establecer Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 129 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

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.

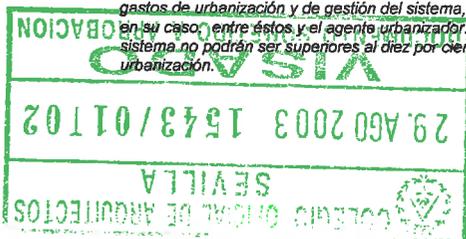
Sección cuarta. El sistema de compensación

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.





| ANEXO. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO | | | |
|---|----------------|----------------|-----------------------|
| Costes de Urbanización | | | |
| Conceptos | m2 | €/m2 | €uros |
| Jardines | 10.754 | | |
| Total | 10.754 | 12,38 € | 133.133,90 € |
| Equipamiento comercial | 771 | | |
| Equipamiento docente | 2.144 | | |
| Equipamiento docente | 750 | | |
| Total | 3.665 | 7,80 € | 28.589,81 € |
| Red rodada | 17.578 | 50,50 € | 887.672,34 € |
| Red peatonal | 9.351 | 21,05 € | 196.846,55 € |
| Aparcamientos | 4.373 | 21,05 € | 92.053,33 € |
| Z. Protección | 619 | 13,60 € | 8.419,35 € |
| Total | 31.921 | 37,12 € | 1.184.991,57 € |
| Residencial | 60.564 | | |
| Total | 60.564 | 7,15 € | 433.033,96 € |
| TOTAL | 106.905 | 16,65 € | 1.779.749,24 € |
| Honorarios de Proyectos | | | |
| Proyecto y Dirección de obras | | | 108.306,24 € |
| Dirección técnica | | | 32.491,87 € |
| Seguridad e Higiene | | | 21.661,25 € |
| Total | | | 162.459,37 € |
| Costes del suelo | | | |
| Valor del suelo | 106.905 | 13,20 € | 1.411.142,04 € |
| Total | | | 1.411.142,04 € |
| Costes Financieros | | | |
| Sobre Costes de urbanización y Costes del suelo | | 4% | 127.635,65 € |
| Total | | | 127.635,65 € |
| Costes de Gestión | | | |
| Sobre los conceptos anteriores | | 10% | 348.098,63 € |
| Total | | | 348.098,63 € |
| TOTAL COSTES | | | 3.829.064,92 € |
| Venta de Parcelas | | | |
| Según mercado | 55.029 | 84,50 € | 4.734.450,50 € |
| TOTAL INGRESOS | | | 4.734.450,50 € |





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) 4ª 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 específica.

.....

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.

.....

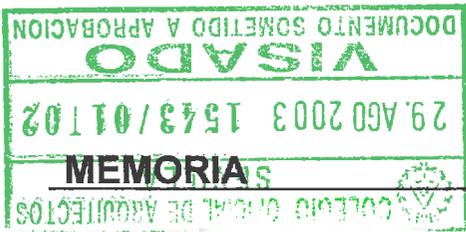
3. El trámite de información pública por iniciativa de particular a que hace referencia el apartado anterior habrá de seguir las siguientes reglas:

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.





5. Estructura de la Propiedad



5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

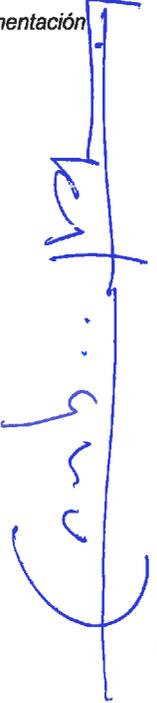
5.º Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

En la actualidad los terrenos son de un único propietario:

"URIVA, S.A. INMOBILIARIA"
C.I.F.: A - 41029349
Domicilio: Avda de la República Argentina, 16, Entreplanta, Sevilla

Representante:
D. Pablo Uceda Muñoz
D.N.I.: 1.776.417


Los Arquitectos
Rogelio García Sánchez


Francisco Javier Gamboa Antifol


Fernando Valdés Morillo

Documento B

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA _ Documento para Aprobación Provisional
PP "La Calera". Sanlúcar la Mayor. Sevilla



Fundamentación Legal:

**DOCUMENTO B
NORMATIVA URBANÍSTICA**

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.

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



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
VISADO
29.AGO 2003 1543/01102
DEPARTAMENTO DE ASISTENTES
NORMATIVA URBANÍSTICA

a. Redes de Comunicaciones

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.*

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 trazado colindante y del sector a desarrollar:

a.- Enlace con el sistema general de comunicaciones.

El Plan Parcial resuelve la conexión con la trama urbana a través de una calle principal oeste – este que enlaza con la carretera Sanlúcar – Benacazón al oeste de los terrenos, previéndose enlaces con los terrenos colindantes al este, a través del camino de la Isla.

b.- Alineaciones y rasantes.

En Plano de Proyecto se define el trazado en planta de todas las alineaciones de la red viaria (art. 52.1 del 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.

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 geoméricamente 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 minusválidos, 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 sitúan 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*





b. Usos Pormenorizados

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**

TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION

TITULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES DE USO

TITULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

TITULO CUARTO: NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

TITULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE USO



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.

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 Plano de Proyecto y que se resume en el cuadro del Anexo de la presente memoria.

El planeamiento general nos define los parámetros en cuanto a número de viviendas 20 viv/hectáreas con un total de 214 viviendas. Asimismo nos fija una edificabilidad del 0,60 m² construidos por m² de suelo, lo que nos da un techo máximo de:

| | | |
|------------------------|------------------------|--|
| Superficie | Viviendas 20 viv/Ha | Edificabilidad máx 0,60 m ² xsup bruta/viv |
| 106.904 m ² | 214 viviendas | 64.142m ² |

Con relación a la Revisión de las NN.SS los terrenos se encuadran en la denominada "Zona oeste", con las siguientes características:

| Plan Parcial | Superficie deducido los S.G. (m ²) | Uso Global | Uso Compatible | Edificabilidad | | Total | |
|--------------|--|-------------|----------------|----------------------------------|--------|----------------|--------|
| | | | | m ² /m ² s | Viv/Ha | m ² | Nº Viv |
| P.P.4 | 103.962 | Residencial | Terciario | 0,40 | 20 | 41.584 | 209 |

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



Fundamentación Legal:

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.

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.

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:

- 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, resultando un total de 3.924 m² de suelo ya urbanizado.

b.1.2.- Zonas libres.

Jardines y área de Juegos (V1 a V6)

- Titularidad pública. - Uso público

b.1.3.- Zona de Equipamientos.

Docente

- (D1) - Titularidad pública. - Uso público.

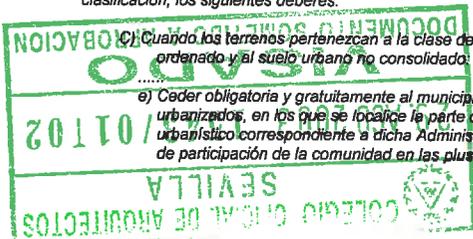
- (D2) - Titularidad privada. - Uso privado.

Aparcamientos

- Titularidad pública. - Uso público.

Equipamiento comercial. (CS)

- Titularidad privada - Uso privado.



b.2 ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION.

CAPITULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Ambito territorial.

Artículo 2: Vigencia, revisión y modificación.

Artículo 3. Documentación e interpretación.

CAPITULO 2º: INSTRUMENTOS DE ORDENACION Y EJECUCION.

Artículo 4. Instrumentos complementarios.

Artículo 5. Proyectos de Urbanización.

Artículo 6. Ejecución material.

CAPITULO 3º: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION.

Artículo 7. Control Municipal.

Artículo 8. Recepción de la Urbanización.

Artículo 9. De licencia en general.

CAPITULO 4º: CONSERVACION Y OCUPACION DE LA VIA PUBLICA.

Artículo 10. Fachadas.

Artículo 11. Andamios.

Artículo 12. Instalaciones en la vía pública.

Artículo 13. Vallas.

Artículo 14. Materiales en la vía pública.

TITULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES DE USO.

CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.

Artículo 15. Clases de usos.

Artículo 16. Tipos de usos.

Artículo 17. Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado.



TITULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 18. Criterios de aplicación.

Artículo 19. Definición de las condiciones de manzana y parcela.

CAPÍTULO 2º: ALINEACIONES Y RASANTES.

Artículo 20. Alineaciones.

Artículo 21. Rasantes.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA. EDIFICABILIDAD.

Artículo 22. Condiciones de ocupación.

Artículo 23. Condiciones de edificabilidad.

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 24. Altura de la edificación.

Artículo 25. Altura libre y altura de piso.

CAPÍTULO 5º: CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 26. Ámbito de aplicación.

Artículo 27. Cubiertas.

Artículo 28. Fachadas. Edificación.

TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Artículo 29. Criterios de aplicación.

Artículo 30. Urbanización del viario.

Artículo 31. Urbanización de espacios libres.

Artículo 32. Abastecimiento de Aguas. Hidrantes de riego e incendios.

Artículo 33. Red de alcantarillado.

Artículo 34. Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Artículo 35. Canalización telefónica.



TITULO QUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 36. Zonas.

CAPÍTULO 2º . CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL.

Artículo 37. Delimitación.

Artículo 38. Carácter.

Artículo 39. Condiciones de parcelación.

Artículo 40. Tipo de edificación.

Artículo 41. Alineación de la edificación.

Artículo 42. Retranqueos.

Artículo 43. Altura de edificación.

Artículo 44. Ocupación bajo rasante.

Artículo 45. Construcción por encima de la altura máxima.

Artículo 46. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

Artículo 47. Condiciones particulares de uso de las manzanas.

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

Artículo 48. Delimitación.

Artículo 49. Carácter.

Artículo 50. Condiciones de la edificación.

Artículo 51. Condiciones particulares de uso.

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

Artículo 52. Delimitación.

Artículo 53. Carácter.

Artículo 54. Condiciones particulares de uso.

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

Artículo 55. Delimitación.

Artículo 56. Carácter.

Artículo 57. Condiciones de la edificación.



TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION.

CAPITULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Ámbito territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas son los terrenos correspondientes al Plan Parcial "La Calera", con la delimitación que consta en los planos del presente Plan, coincidente exactamente con la establecida en las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor y Modificación Puntual, salvo los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de la utilización de una cartografía más detallada.

Artículo 2: Vigencia, revisión y modificación.

1. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.
2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación del suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable a las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.
3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este artículo.

Artículo 3. Documentación e interpretación.

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.
2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:



- a) La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.
- b) Planos de Información: tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.
- c) Planos de Proyecto: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.
- d) Ordenanzas Regulatoras: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.
- e) Plan de Etapas: tiene carácter normativo, determinando el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.
- f) Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.
- g) Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

En cualquier caso, queda su interpretación sometida al criterio municipal.

CAPITULO 2º: INSTRUMENTOS DE ORDENACION Y EJECUCION.

Artículo 4. Instrumentos complementarios.

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



2. Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa.
- b) No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios peatonales que tengan su principio y fin en espacios de dominio privado.
- c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las ordenanzas del presente Plan Parcial.

Artículo 5. Proyectos de Urbanización.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización, que se desarrollará según las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento. Dichos Proyectos podrán determinar fases de ejecución de las obras, de acuerdo con lo establecido en Plano de Proyecto, en cuanto a ámbito físico de referencia, e incluyendo las infraestructuras que, excediendo a dicho ámbito, sean necesarias para la funcionalidad y dotación de servicios urbanísticos a las manzanas de cada fase.

Artículo 6. Ejecución material.

1. La ejecución de las obras de Urbanización correrá a cargo de la Propiedad afectada.
2. Los Plazos de Ejecución de las Obras se ajustarán a lo especificado en el apartado "Plan de Etapas"

CAPITULO 3º: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION.

Artículo 7. Control Municipal.

El Ayuntamiento podrá verificar que la ejecución de las obras se realizan en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

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



Artículo 8. Recepción de la Urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización por parte de la promotora, ésta solicitará del Ayuntamiento la recepción provisional de las mismas. El propio Ayuntamiento, una vez comprobada la correcta ejecución de las obras y la perfecta adecuación de las mismas al proyecto, notificará al promotor, en los plazos y formas reglamentariamente establecidos, la aceptación o no de dicha recepción provisional, indicando en el caso negativo los plazos determinados para realizar las subsanaciones que se le indiquen. Terminadas éstas, se procederá de la forma prevista anteriormente, hasta tanto sean de completo recibo.

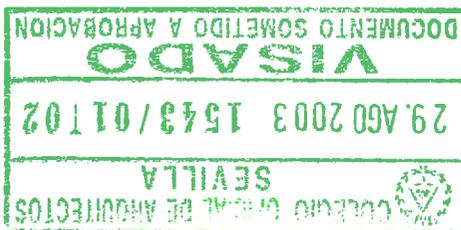
La recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las obras y servicios tendrá lugar en el plazo de un año, a contar desde la fecha en que se acuerde la recepción provisional antes aludida. Durante este tiempo, el promotor estará obligado a soportar la totalidad de los gastos que originen las obras o trabajos de reparación de averías, roturas, etc. que tengan su causa en una incorrecta ejecución de la urbanización, bien sea por la ejecución en sí o por el empleo de materiales de peor calidad de los previstos.

La recepción definitiva se plasmará en un acta que habrán de firmar conjuntamente el promotor (o la comunidad de propietarios en su caso) y el Ayuntamiento.

No obstante todo lo anterior, regirán en este orden de cosas la disposición de régimen local, así como las legales y reglamentarias que administrativamente sean de aplicación supletoria y subsidiariamente.

Artículo 9. De licencia en general.

1. Para la iniciación de cualquier obra o actividad de las sometidas legalmente al control municipal, habrá de solicitarse licencia previa al Excmo. Ayuntamiento.
2. El procedimiento general de tramitación y concesiones de Licencias será el establecido por el Excmo. Ayuntamiento.
3. Toda solicitud de Licencia de Obras deberá ir acompañada del correspondiente Proyecto suscrito por Técnico competente.



TITULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES DE USO.

CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.

Artículo 15. Clases de usos.

1. A efectos de la regularización de la implantación de los usos pormenorizados en el ámbito del presente Plan Parcial se establecen las siguientes clases:

- a) **Uso exclusivo:** es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el Plan o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de la zona.
- b) **Uso determinado:** es aquel que el Plan asigna a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario, y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de la zona.
- c) **Uso permitido:** es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el Plan Parcial.
- d) **Uso complementario:** es aquel que, por exigencia de la legislación urbanística, sectorial o del planeamiento general, es de implantación obligatoria como demanda del uso determinado y en su proporcionada relación con éste.

Artículo 16. Tipos de usos.

1. En el ámbito del Plan Parcial se permiten los siguientes tipos de usos (desglosados en categorías), con las limitaciones establecidas por las Normas Urbanísticas del planeamiento general y por las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas:

- a) **Uso vivienda:** es el de aquellos edificios destinados a la residencia permanente o temporal de sus habitantes. Se admite exclusivamente la vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso exclusivo e independiente desde el viario o espacio público.
- b) **Uso terciario:** es aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, En el ámbito del Plan Parcial se permiten las siguientes categorías:



Categoría 1ª: Comercial: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a particulares. Según la actividad tenga lugar en establecimiento independiente, o que en un mismo espacio se integren locales con acceso e instalaciones comunes, se distinguen las subcategorías de “local comercial” y “agrupación comercial”.

Categoría 2ª: Administrativo y oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

- c) Uso garaje-aparcamiento: es aquél que tiene por finalidad es el estacionamiento de vehículos.
- d) Uso docente: abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Guardería

Categoría 2ª: Docente para enseñanzas no regladas, tanto de carácter público como privado (centros de idiomas, academias, escuelas-taller y similares)

- e) Uso de espacios libres: comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario, y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y por su nula o mínima edificación. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Plazas y jardines.

Categoría 2ª: Juegos de niños (infantiles y preadolescentes)

Categoría 3ª: Áreas de deporte no reglado

- f) Uso de viario e infraestructuras urbanas: comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Viario.

Categoría 2ª: Aparcamientos asociados a la red viaria.

Categoría 3ª: Infraestructuras urbanas.



TITULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 18. Criterios de aplicación.

En lo no previsto en el presente capítulo, serán aplicables las condiciones generales de edificación que se establezcan en las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

Artículo 19. Definición de las condiciones de manzana y parcela.

1. Las condiciones de manzana y parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a) **Manzana:** es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones de vial contiguas.
- b) **Parcela:** es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones de vial y linderos con otras parcelas.
- c) **Linderos:** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d) **Superficie de parcela:** es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- e) **Solar:** es la parcela que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 148.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

2. **Segregación de parcelas:** no se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones dimensionales mínimas que se establecen en las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas.



CAPÍTULO 2º: ALINEACIONES Y RASANTES.

Artículo 20. Alineaciones.

1. Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en Plano de Proyecto 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 Plano de Proyecto 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.
3. 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 21. Rasantes.

1. Rasantes oficiales: Son las señaladas en Plano de Proyecto como perfil longitudinal del viario o espacios públicos, tomado, salvo indicación contrario, en el eje de la vía.
2. Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA. EDIFICABILIDAD.

Artículo 22. Condiciones de ocupación.

1. Superficie ocupada: es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable: es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, o bien indirectamente, mediante referencias de posición, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de asignación.
3. Coeficiente de ocupación: es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela.



Artículo 23. Condiciones de edificabilidad.

1. Superficie edificada por planta: es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificable total: es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Edificabilidad: es el índice expresivo de la relación entre la superficie edificada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.
4. En el cómputo de la superficie edificada, a efectos de la aplicación de las determinaciones de edificabilidad máxima establecidas por el presente Plan, se seguirán las siguientes reglas:
 - a) Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas, cuando están cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 por ciento de su superficie.
 - b) No se computan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladas en el apartado 5 del artículo 25 de las presentes Ordenanzas.
 - c) No se computan las superficies edificadas en sótanos y semisótanos.

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 24. Altura de la edificación.

1. Altura de edificación es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del viario peatonal en contacto con la alineación de vial a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta.
2. La altura máxima podrá regularse por distancia vertical y por número de plantas. Cuando en las condiciones particulares de zona se señalen ambos parámetros, habrán de respetarse los dos.
3. En los casos en que se señale en las condiciones particulares de zona solamente la altura máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Cuando se señale altura obligatoria, la



edificación habrá de alcanzarla, salvo que el Ayuntamiento entienda que quede garantizada la imagen urbana y en proyecto se contemplen soluciones adecuadas de transición de volúmenes y de tratamiento de medianeras vistas colindantes.

4. Medición de las alturas: para la determinación de la altura de la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Edificios con frente a una sola vía:

- Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1.20 metros, la altura reguladora se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre los extremos.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquinas o chafalán:

- Se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales, desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola vía.

c) Edificación aislada o retranqueada: serán aplicables los criterios anteriores, suponiendo un desplazamiento horizontal de las rasantes en cada uno de los bordes de la parcela hasta los planos verticales del sólido capaz del edificio.

5. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima: Por encima de la altura máxima se permitirán:

a) Las cubiertas del edificio, de pendiente inferior a 30 ° y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores.

b) Los petos de las barandillas de fachadas, así como elementos de separación entre azoteas.

c) Los rasantes de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, así como otros usos permitidos en las condiciones particulares, que no podrán sobrepasar una altura de 3 metros sobre la altura de la cornisa. Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que para su correcto funcionamiento determinen las N.T.E. del MOPU.



Artículo 25. Altura libre y altura de piso.

1. Altura libre: es la distancia vertical entre la cara superior del paramento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta, o si lo hubiera, del falso techo.
2. Altura de piso: es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

CAPÍTULO 5º: CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 26. Ámbito de aplicación.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la ciudad, cuidando que las edificaciones que se proyectan justifiquen en cada caso el uso de materiales y criterios composición de las tipologías arquitectónicas usuales.

A título orientativo, sin pretender en ningún caso arrogarse las competencias aludidas, se dan unas normas generales.

Artículo 27. Cubiertas.

Las cubiertas se podrán resolver con azotea o con vertiente de tejado. En este caso las pendientes no sobrepasarán en ningún caso los 30 °.

Artículo 28. Fachadas. Edificación.

En las construcciones que se realicen se utilizarán los elementos arquitectónicos tradicionales de la zona, en cuanto a composición de fachada y materiales propios de la construcción.

En este sentido no se permitirá en las fachadas el uso de materiales cerámicos no usuales en la construcción tradicional, ni acabados de pinturas brillantes, cubiertas de fibrocemento o elementos de cerrajería no tradicionales.



TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Artículo 29. Criterios de aplicación.

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo, serán aplicables las Normas Generales de Urbanización de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes.

Artículo 30. Urbanización del viario.

1. El dimensionado se ajustará exactamente al que figura en los correspondientes Planos de Proyecto.
2. Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:
 - a) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. La pavimentación se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, salvo que las condiciones de pendiente o el carácter de acceso rodado restringido de algunas calles recomienden para las mismas, en la fase de Proyecto de Urbanización, otras soluciones más adecuadas.
 - b) Acerado: La pavimentación de las aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada dando a la acera forma de badén, quedando un escalón de altura máxima de 3 centímetros. Este badén tendrá una anchura mínima de 1.50 metros.
 - c) Calles y espacios peatonales asociados al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios alternará las zonas pavimentadas con otras de tratamiento blando, con jardinería y terrizo, con coherencia formal en su transición con los acerados y áreas libres.
 - d) Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por engancho de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.
 - e) Cuando en las aceras se prevea arbolado, los alcorques y regueras se diseñaran de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso.



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

- a) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo que su anchura haga recomendable su ubicación en fachada.
- b) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

4. Criterios de disposición del mobiliario urbano en relación con el viario:

- a) Los hitos y mojones que se coloquen en senderos peatonales para impedir el paso de vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1.20 m.
- b) Los quioscos, casetas, puestos y terrazas que en su caso se autoricen en las aceras o espacios peatonales, no podrán obstaculizar el paso de las personas, ni interferir perspectivas de interés, o la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán en todo caso un ancho de acera libre superior a un metro.
- c) los bancos se fijarán al suelo y se construirán con materiales duraderos que optimicen la conservación.

5. La urbanización del viario e itinerarios peatonales se ajustará a las determinaciones del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 31. Urbanización de espacios libres.

- 1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación.
- 2. En el Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las condiciones para las áreas libres reseñadas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo anterior.
- 3. El arbolado y la jardinería se realizarán con especies adecuadas al clima y el terreno, y habituales en la flora del municipio.

Artículo 32. Abastecimiento de Aguas. Hidrantes de riego e incendios.

1. El dimensionado de la red, materiales y disposición de las tuberías, llaves y demás elementos se realizará según los criterios que determine la compañía suministradora.

Artículo 33. Red de alcantarillado.

1. El dimensionado de la red, materiales y disposición de las tuberías, pendientes, pozos y demás elementos se realizará según los criterios que determine la compañía suministradora.

Artículo 34. Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y normas particulares de la Compañía suministradora.

2. El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación de 7.5 lux en las calles y de 8.0 lux en las plazas.

La uniformidad no será inferior a 0.20 en vías de circulación rodada, ni a 0.15 en peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones irán subterráneas.

Artículo 35. Canalización telefónica.

Se dispondrá según el esquema y condiciones que se fijen en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las Normas Técnicas de Telefónica para canalizaciones subterráneas en urbanización.



TITULO QUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 36. Zonas.

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

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

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL.

Artículo 37. Delimitación.

Esta zona comprende las manzanas identificadas como R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7.1, R7.2, R8, R9, R10, R11, R12, R13 y R14 en Plano de Proyecto.

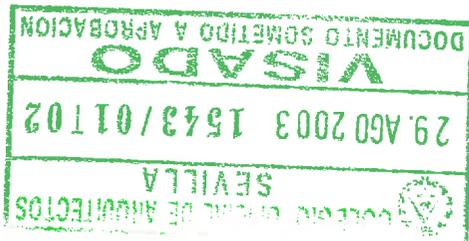
Artículo 38. Carácter.

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

Artículo 39. Condiciones de parcelación.

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

- a) 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.



- b) Superficie mínima : 200 m².
- c) Frente mínimo : 10 metros.
- d) Fondo mínimo : 15 metros.

Artículo 40. Tipo de edificación.

Tipo "Vivienda unifamiliar pareada o aislada" ajustándose a las condiciones más restrictivas que se deducen de las presentes ordenanzas. No obstante lo anterior, se permiten viviendas adosadas en hilera, siempre que se redacte Estudio de Detalle.

Artículo 41. Alineación de la edificación.

- Las alineaciones serán las fijadas en el plano parcelario.

Artículo 42. Retranqueos.

- A frente de parcela: 4 metros.
- A laterales y fondo: 3 metros o ½ de la altura máxima de la edificación.

Se permiten construcciones adosada a linderos laterales y fondo, separadas de la edificación, destinadas a trastero, depuradora o similar, previa formalización de acuerdo conjunto entre los propietarios de las parcelas vecinas afectadas.

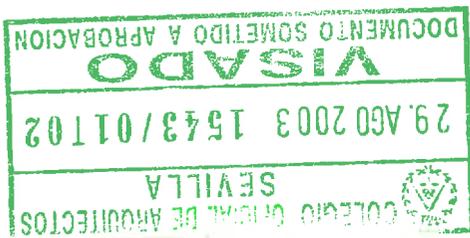
Artículo 43. Altura de edificación.

- a) Número de plantas: B+1+Atico
- b) Altura máxima de la edificación: 8 metros
- c) La altura de piso máximo en planta baja se establece en 3.50 metros. El forjado de planta baja podrá elevarse 1 m. sobre la rasante de la calle, medido hasta el asiento del propio forjado.

La planta de piso se fija a una altura libre mínima de 2.60 metros.

Artículo 44. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de un sótano o semisótano.



Artículo 45. 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 20 % de la construida en la planta de la vivienda. 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.

Artículo 46. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

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

1. La ocupación máxima de la parcela vendrá definida por los parámetro de edificabilidad y retranqueos.
2. Edificabilidad: 0.65 m²/m².

Artículo 47. Condiciones particulares de uso de las manzanas.

- a) Uso determinado: Vivienda en su categoría de unifamiliar
- b) Usos permitidos:

- Terciarios:

Categoría 2^a (Oficinas): Sólo en Planta Baja

- Equipamiento comunitario (Instalaciones)



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

Artículo 48. Delimitación.

Esta zona comprende la manzana identificada como V1, V2, V3, V4, V5 y V6 en Plano de Proyecto.

Artículo 49. Carácter.

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

Artículo 50. Condiciones de la edificación.

Se podrán autorizar, previa concesión municipal, quioscos con una ocupación máxima del 10% de la zona y la superficie edificada máxima que se especifica en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas. La altura de dichos edificaciones no podrá exceder de 3.5 metros.

Artículo 51. Condiciones particulares de uso.

a) Uso determinado:

V1: jardines
V2, V2, V3, V4, V5 y V6 : áreas de juego y recreo para niños.

b) Usos permitidos: comercial, deportivo-social, complementario y de servicio al uso principal, tanto en los jardines como en las áreas de juego.

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

Artículo 52. Delimitación.

Esta zona comprende los terrenos calificados como "viario" en Plano de Proyecto.

Artículo 53. Carácter.

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



Artículo 54. 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).

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

Artículo 55. Delimitación.

Esta zona es la delimitada por los espacios identificados como D1, D2 y CS en Plano de Proyecto.

Artículo 56. Carácter.

Los terrenos denominados como D1 (docente) en esta zona serán de dominio y uso público, mientras que la zona D2 y CS será de carácter privado .

Artículo 57. Condiciones de la edificación.

El uso docente o cultural (D1) tendrá una ocupación máxima de 40% y altura máxima de 8 m (B+1).

En D2 y CS la ocupación máxima de la parcela está definida por los parámetros de edificabilidad y retranqueo.

En cuanto al uso comercial CS, se podrán autorizar, previa concesión municipal, las edificaciones e instalaciones precisas para el óptimo funcionamiento de dichas áreas, siempre sin entrar en conflicto con la zona en que estén enclavadas y sin superar las superficies y las alturas que se indican en el cuadro de características de las manzanas.



Anexo. Resumen de Características. P.P La Calera Sanlúcar la Mayor

| USOS GLOBALES | Manzanas | DOTACIONES Reservas del Plan | | ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------------|----------|-----------------------------|----------|--------------|----------|-------------|--------|---------|-----------------|-------------|--------------|--------------------|--------|
| | | m2 | % políg. | Aprov. Objetivo | | Aprov. Medio | | Altura máx. | | Aparc. | Usos permitidos | | | | |
| | | | | m2 / m2 Art.59 LOUA | m2 techo | m2 / m2 | m2 techo | Nº plantas | Metros | | Principal | Complemen. | | | |
| Zonas | | | | | | | | | | | | | | | |
| SISTEMAS INTERIORES | Manzanas de áreas libres | Jardines | V1 | 6563 | 6,14% | 0,07 | 459 | | | Baja | 3,50 | | Jardines | Dep/Social | |
| | | Áreas de juego | V2 | 492 | 0,46% | | | | | | | | | | |
| | | Expansión | V3 | 777 | 0,73% | | | | | | | | | | |
| | | | V4 | 1332 | 1,25% | 0,05 | 67 | | | Baja | 3,50 | | Jardines | | |
| | | | V5 | 1268 | 1,19% | 0,05 | 63 | | | Baja | 3,50 | | Jardines | | |
| | | Total | V6 | 321 | 0,30% | 0,05 | 16 | | | Baja | 3,50 | | Jardines | | |
| | | Total | | | 10754 | 10,06% | | 606 | | | | | | | |
| | Manzanas de interés público y social | Equipamiento comercial / social | CS | | | | 1,00 | 771 | | | Baja +1 | 8,00 | | Comercial / Social | Social |
| | | Equipamiento docente | D1 | 2144 | 2,01% | 0,65 | 1.394 | | | Baja +1 | 8,00 | | Docente | | |
| | | Equipamiento docente | D2 | | | 1,00 | 750 | | | Baja +1 | 8,00 | | Docente | Guardería | |
| | | Total | | | 2144 | 2,01% | | 2.915 | | | | | | | |
| | Vías | Red rodada | | | | | | | | | | | | Trafico rodado | |
| | | Red peatonal | | | | | | | | | | | | Paseo peatonal | |
| | | Aparcamientos | | | 4373 | 4,09% | | | | | | 314 | | Aparcamiento | |
| | | Zona de protección de camino | P1 | | | | | | | | | 7 | | Minusválidos | |
| | Total | P2 | | | | | | | | | | | | | |
| | Total | | | 4373 | 4,09% | | | | | | 321 | | | | |
| Residencial | Residencial | | | | | | | | | | | | | | |
| | Residencial 1 | R1 | | | | 0,65 | 5.843 | 0,65 | 5.843 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 2 | R2 | | | | 0,65 | 3.432 | 0,65 | 3.432 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 3 | R3 | | | | 0,65 | 3.432 | 0,65 | 3.432 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 4 | R4 | | | | 0,65 | 3.432 | 0,65 | 3.432 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 5 | R5 | | | | 0,65 | 3.432 | 0,65 | 3.432 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 6 | R6 | | | | 0,65 | 3.089 | 0,65 | 3.089 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 7.1 | R7.1 | | | | 0,65 | 676 | 0,65 | 676 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 7.2 | R7.2 | | | | 0,65 | 2.684 | 0,65 | 2.684 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 8 | R8 | | | | 0,65 | 2.270 | 0,65 | 2.270 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 9 | R9 | | | | 0,65 | 1.471 | 0,65 | 1.471 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 10 | R10 | | | | 0,65 | 1.943 | 0,65 | 1.943 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 11 | R11 | | | | 0,65 | 3.361 | 0,65 | 3.361 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 12 | R12 | | | | 0,65 | 4.118 | 0,65 | 4.118 | Baja +1 | 8,00 | | Residencial | | |
| | Residencial 13 | R13 | | | | 0,20 | 15 | 0,20 | 15 | Baja | 3,50 | | Residencial | Inf. Urbanas | |
| Residencial 14 | R14 | | | | 0,20 | 41 | 0,20 | 41 | Baja | 3,50 | | Residencial | Inf. Urbanas | | |
| | Total | | | | | | 39.240 | | | 39.240 | | 214 | | | |
| TOTAL DE LA ZONA | | | | 17.271 | 16,16% | 0,33 | 42.171 | 0,37 | 39.240 | | 535 | | | | |
| RESERVA PARA DOTACIONES | | | | 44 m2 / 100 m2 techo edif. | | | | | | | | | | | |
| | | | | 17.271 m2 | | | | | | | | | | | |
| Aprovechamiento subjetivo. Art. 59.2 LOUA | | | | | | | | 90% | 35.316 | | | | | | |





NORMATIVA URBANÍSTICA

c. Dotaciones

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



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 privadas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

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: $15m^2/viv = 3.210 m^2$, y nunca menor que $1.000 m^2$, inscribiendo una circunferencia de 30 m de diámetro.

Parcela V1: 6.563 m², cumple los requisitos anteriores

Área de juego y recreo: $3m^2/viv = 642 m^2$, y nunca menor que $200 m^2$, inscribiendo una circunferencia de 12 m de diámetro.

Parcela V2: 492 m², cumple los requisitos anteriores.

Parcela V3: 777 m², cumple los requisitos anteriores.

Parcela V4: 1.334 m², cumple los requisitos anteriores.

Parcela V5: 1.268 m², cumple los requisitos anteriores.

Parcela V6: 321 m², cumple los requisitos anteriores.

El conjunto de sistemas de espacios libres debe adecuarse al estándar mínimo de 10 % que exige el anexo del R.P. = 10.690 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.



El conjunto de sistemas de espacios libres es de 10.754, adecuándose al estándar mínimo de 10 % que exige el anexo del R.P. (2.592) y de entre 18 y 21 m² cada 100 m² de techo edificable según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (21m² x 39.240m² / 100 = 8.240 m²).

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 2.140 m².

La parcela D1 tiene una superficie de 2.140 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 social comercial: 2m²/vivienda = 428 m²

Parcela **CS1**: 771 m². Cumple con lo exigido

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 39.240 m², con lo cual es necesario una reserva mínima efectiva de 145 aparcamientos. Se proyectan 392 plazas al aire libre de los cuales solo 196 se pueden contabilizar asociados a la red viaria (50% del total según Art. 7 del anexo del reglamento). Las plazas restantes necesarias (196) se resuelven en el suelo residencial a razón de una plaza por vivienda (214). En Plano de Proyecto se representa la ubicación de las plazas anexas a la red viaria..

En total se proyectan 321 plazas asociadas a la vía pública, reservándose 3 plazas de aparcamiento para usuarios con minusvalía (2 de cada 100, 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 39.240 m², las reservas dotacionales deben estar entre 11.772 m² y 21.582 m².

Según los apartados anteriores la suma de reservas proyectadas es:

$$10.754 + 2.144 + 4.373 = 17.271 \text{ m}^2$$

lo cual está en un estándar de 44 m² por cada 100 m² de techo edificable.



Anexo. Resumen de Características. P.P La Calera Sanlúcar la Mayor

| USOS GLOBALES | Manzanas | DOTACIONES | | | | SUP. DEL PLAN | | DOTACIONES | | | | |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----|---------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|-------|
| | | Reservas mínimas | | | | m ² | % políg. | Reservas del Plan | | | | |
| | | Art. 10. Anexo del reglamento | | Art 17.2 LOUA | | | | m ² | % políg. | | | |
| Zonas | | | | | | | | | | | | |
| SISTEMAS INTERIORES | Manzana de interés urbano | Jardines | V1 | 3.210 | 15 m ² / viv | | | 6563 | 6,14% | 6563 | 6,14% | |
| | | Áreas de juego | V2 | 642 | 3 m ² / viv | | | 492 | 0,46% | 492 | 0,46% | |
| | | Expansión | V3 | | | 7.053 | 18 / 100 m ² constr. | 777 | 0,73% | 777 | 0,73% | |
| | | | V4 | | | 8.240 | 21 / 100 m ² constr. | 1.332 | 1,25% | 1332 | 1,25% | |
| | | | V5 | | | | | 1.268 | 1,19% | 1268 | 1,19% | |
| | | | V6 | | | | | 321 | 0,30% | 321 | 0,30% | |
| | Total | | | 10.690 | 10,00% | | | 10.754 | 10,06% | 10754 | 10,06% | |
| | Manzana de interés público y social | Equipamiento comercial / social | CS | 428 | 2 m ² / viv | | | 771 | 0,72% | | | |
| | | Equipamiento docente | D1 | 2.140 | 10 m ² / viv | | | 2.144 | 2,01% | 2144 | 2,01% | |
| | | Equipamiento docente | D2 | | | | | 750 | 0,70% | | | |
| | Total | | | 2.568 | | | | 3.665 | 3,43% | 2144 | 2,01% | |
| | Vivienda | Red rodada | | | | | | 17.578 | 16,44% | | | |
| | | Red peatonal | | | | | | 9.351 | 8,75% | | | |
| | | Aparcamientos | | | 392 | 1 / 100 m ² constr. | 196 | 0,5 / 100 m ² constr. | 4.373 | 4,09% | 4373 | 4,09% |
| | | | | | | | 392 | 1,0 / 100 m ² constr. | 31.302 | | | |
| | Zona de protección de camino | P1 P2 | | | | | 331,42 | 0,31% | | | | |
| | Total | | | | | | | 287,65 | 0,27% | | | |
| | Total | | | | | | | 31.921 | 29,86% | 4373 | 4,09% | |
| | Residencial | Residencial 1 | R1 | | | | | 8.990 | 8,41% | | | |
| | | Residencial 2 | R2 | | | | | 5.280 | 4,94% | | | |
| Residencial 3 | | R3 | | | | | 5.280 | 4,94% | | | | |
| Residencial 4 | | R4 | | | | | 5.280 | 4,94% | | | | |
| Residencial 5 | | R5 | | | | | 5.280 | 4,94% | | | | |
| Residencial 6 | | R6 | | | | | 4.752 | 4,45% | | | | |
| Residencial 7.1 | | R7.1 | | | | | 1.040 | 0,97% | | | | |
| Residencial 7.2 | | R7.2 | | | | | 4.130 | 3,86% | | | | |
| Residencial 8 | | R8 | | | | | 3.492 | 3,27% | | | | |
| Residencial 9 | | R9 | | | | | 2.264 | 2,12% | | | | |
| Residencial 10 | | R10 | | | | | 2.990 | 2,80% | | | | |
| Residencial 11 | | R11 | | | | | 5.170 | 4,84% | | | | |
| Residencial 12 | | R12 | | | | | 6.336 | 5,93% | | | | |
| Residencial 13 | | R13 | | | | | 77 | 0,07% | | | | |
| Residencial 14 | | R14 | | | | | 204 | 0,19% | | | | |
| Total | | | | | | | 60.564 | 56,65% | | | | |

TOTAL DE LA ZONA 106.905 106.905 100,00% 17.271 16,16%

RESERVA PARA DOTACIONES 30-55 m² / 100 m² techo.edif 44 m² / 100 m² techo.edif
Art 17.2 LOUA 11.772 m² 21.582 m² 17.271 m²





NORMATIVA URBANÍSTICA

d. Infraestructuras

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



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.*

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.

En Plano de Proyecto se detalla el esquema de la red del sector y los puntos de conexión a la red municipal.

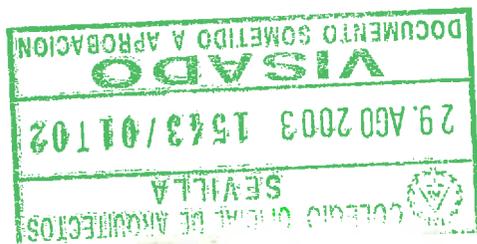
El cálculo de la red se realizará de acuerdo con las Normas Tecnológicas de Abastecimiento (I.F.A.), considerando una dotación diaria, según tabla de dotación de agua en función del número de habitantes de los distintos núcleos de las Normas del MOPU de 200 l/hab x día.

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. 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 no superiores a 40 m.

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, así como los desvíos y secciones necesarias de la red de media tensión. Se acometerá desde el centro de transformación situado en las cercanías, en el polígono Industrial "Solúcar".

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.





NORMATIVA URBANÍSTICA

e. Plan de Etapas

ÍNDICE

e) PLAN DE ETAPAS

- e.1. Plazos de cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación
- e.2. Sistema de actuación



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 dei 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 69.805 m².

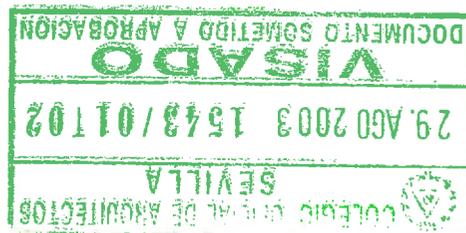
Aparte de la realización material de las obras antes indicadas, en esta etapa corresponde realizar la tramitación del Proyecto de urbanización completo (las dos etapas).

2ª ETAPA

Se desarrollará en dos fases, con una superficie total de 37.099 m² las obras del ámbito que se señala en Plano de Proyecto. La división en dos fases corresponde la propia zonificación propuesta no teniendo ninguna influencia en cuanto a la ejecución de las mismas, que se desarrollaran simultáneamente.

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 la edificación residencial y de equipamientos. Así corresponde a la primera etapa la reserva de todo el suelo destinado a zona verde y equipamientos.

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 las obras primarias de forestación que procedan, por razones de estacionalidad y adelanto del crecimiento del arbolado.



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.

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 del polígono o unidad de actuación se realizará mediante el sistema de Compensación.

Al tratarse de propietario único, no es necesario establecer Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 129 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y y 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo .



Anexo. Resumen de Características por Etapas. P.P La Calera Sanlúcar la Mayor

| USOS GLOBALES | Manzanas | ETAPA 1 | | ETAPA 2 | | SUP. DEL PLAN | | DOTACIONES | | | | |
|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | | m ² | % polig. | FASE 1 | FASE 2 | m2 | % polig. | Reservas del Plan | % polig. | | | |
| Zonas | | | | m ² | % polig. | m ² | % polig. | m2 | % polig. | | | |
| SISTEMAS INTERIORES | Sistemas de áreas libres | Jardines | V1 | 6.563 | 6,14% | | | 6563 | 6,14% | 6563 | 6,14% | |
| | | Areas de juego | V2 | 492 | 0,46% | | | 492 | 0,46% | 492 | 0,46% | |
| | | Expansión | V3 | 777 | 0,73% | | | 777 | 0,73% | 777 | 0,73% | |
| | | | V4 | 1.332 | 1,25% | | | 1.332 | 1,25% | 1332 | 1,25% | |
| | | | V5 | 1.268 | 1,19% | | | 1.268 | 1,19% | 1268 | 1,19% | |
| | | | V6 | 321 | 0,30% | | | 321 | 0,30% | 321 | 0,30% | |
| | | Total | 10.754 | 10,06% | | | 10.754 | 10,06% | 10754 | 10,06% | | |
| | Sistemas de áreas públicas y social | Equipamiento comercial / social | CS | 771 | 0,72% | | | 771 | 0,72% | | | |
| | | Equipamiento docente | D1 | 2.144 | 2,01% | | | 2.144 | 2,01% | 2144 | 2,01% | |
| | | Equipamiento docente | D2 | 750 | 0,70% | | | 750 | 0,70% | | | |
| | | Total | 3.665 | 3,43% | | | 3.665 | 3,43% | 2144 | 2,01% | | |
| | Vuelo | Red rodada | | | 13.478 | 12,61% | 3.414 | 3,19% | 687 | 0,64% | 17.578 | 16,44% |
| | | Red peatonal | | | 7.227 | 6,76% | 1.689 | 1,58% | 435 | 0,41% | 9.351 | 8,75% |
| | | Aparcamientos | | | 3.360 | 3,14% | 816 | 0,76% | 197 | 0,18% | 4.373 | 4,09% |
| | | | | | 24.065 | | 5.919 | | 1.318 | | 31.302 | |
| Zona de protección de camino | | P1 | 331 | 0,31% | | | | | 331 | 0,31% | | |
| | | P2 | 288 | 0,27% | | | | | 288 | 0,27% | | |
| | | Total | 24.684 | 23,09% | 5.919 | 5,54% | 1.318 | 1,23% | 31.921 | 29,86% | 4373 | 4,09% |
| Residencial | | Residencial 1 | R1 | | | | 8.990 | | | | 8.990 | 8,41% |
| | | Residencial 2 | R2 | | | | 5.280 | | | | 5.280 | 4,94% |
| | | Residencial 3 | R3 | | | | 5.280 | | | | 5.280 | 4,94% |
| | Residencial 4 | R4 | 5.280 | | | | | | | 5.280 | 4,94% | |
| | Residencial 5 | R5 | 5.280 | | | | | | | 5.280 | 4,94% | |
| | Residencial 6 | R6 | | | | | 4.752 | | | 4.752 | 4,45% | |
| | Residencial 7.1 | R7.1 | 1.040 | | | | | | | 1.040 | 0,97% | |
| | Residencial 7.2 | R7.2 | 4.130 | | | | | | | 4.130 | 3,86% | |
| | Residencial 8 | R8 | 3.492 | | | | | | | 3.492 | 3,27% | |
| | Residencial 9 | R9 | | | | | | 2.264 | | 2.264 | 2,12% | |
| | Residencial 10 | R10 | | | | | | 2.990 | | 2.990 | 2,80% | |
| | Residencial 11 | R11 | 5.170 | | | | | | | 5.170 | 4,84% | |
| | Residencial 12 | R12 | 6.336 | | | | | | | 6.336 | 5,93% | |
| | Residencial 13 | R13 | | | | | 77 | | | 77 | 0,07% | |
| Residencial 14 | R14 | 204 | | | | | | | 204 | 0,19% | | |
| | Total | 30.932 | 28,93% | 24.379 | 22,80% | 5.253 | 4,91% | 60.564 | 56,65% | | | |





NORMATIVA URBANÍSTICA

f. Evaluación Económica

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, 2003:

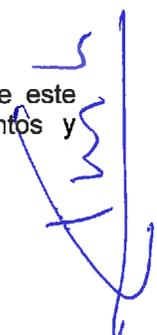
- a) Coste del m² de acondicionamiento del terreno calificado como residencial: 7,15 €/m²
- b) Coste del m² de acondicionamiento del terreno calificado como equipamientos: 7,80 €/m²
- c) Coste de m² de viario con todos los servicios incluidos: 50,50 €/m²
- d) Coste del m² de viario peatonal, en el que se alternan zonas pavimentadas y ajardinadas, incluidos servicios: 21,05 €/m²
- e) Coste del ajardinamiento del sistema de espacios libres: 12,38 €/m²

lo que nos da un subtotal de 1.779.749,24 €

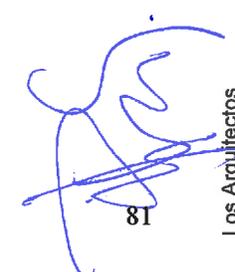
De acuerdo con todos los criterios anteriores, en el cuadro que se incluye en el Anexo de este documento se desglosa el coste de urbanización para el Sector, con los requerimientos y especificaciones del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.



Fernando Valdés Morillo



Francisco Javier Gamboa Antifol



Los Arquitectos
Rogelio García Sánchez



| Análisis de los costes de Urbanización por capítulos y fases | | | | | |
|--|----------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Conceptos | | | Etapa 1 | Etapa 2 | P. ejecución material |
| | | | 69.805,42 m2 | 37.099,14 m2 | 106.904,56 |
| | | | 65,30% | 34,70% | 100,00% |
| Movimiento de Tierras | 9,54% | 110.866,44 € | 58.921,64 € | 169.788,08 € | |
| Abastecimiento de aguas | 10,00% | 116.212,20 € | 61.762,72 € | 177.974,92 € | |
| Saneamiento | 11,51% | 133.760,24 € | 71.088,89 € | 204.849,14 € | |
| Energía Eléctrica | 18,90% | 219.641,06 € | 118.731,54 € | 336.372,61 € | |
| Alumbrado Público | 7,08% | 82.278,24 € | 43.728,01 € | 126.006,25 € | |
| Canalización telefónica | 5,00% | 58.106,10 € | 30.881,36 € | 88.987,46 € | |
| Pavimentación de calles | 29,17% | 338.990,99 € | 180.161,86 € | 519.152,85 € | |
| Espacios libres y jardinería | 8,80% | 102.266,74 € | 54.351,20 € | 156.617,93 € | |
| Subtotal 1 | 100,00% | 1.162.122,02 € | 617.627,22 € | 1.779.749,24 € | |



Analisis de los costes de Urbanización por Usos

| Conceptos | m2 | €/m2 | Euros |
|------------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Jardines | 10.753,95 | | |
| Total | 10.754 | 12,38 € | 133.133,90 € |
| Equipamiento comercial | 771,14 | | |
| Equipamiento docente | 2.144,22 | | |
| Equipamiento docente | 750,00 | | |
| Total | 3.665 | 7,80 € | 28.589,81 € |
| Red rodada | 17.577,67 | 50,50 € | 887.672,34 € |
| Red peatonal | 9.351,38 | 21,05 € | 196.846,55 € |
| Aparcamientos | 4.373,08 | 21,05 € | 8.419,35 € |
| Total | 31.921 | 37,12 € | 1.184.991,57 € |
| Residencial | 60.564,19 | | |
| Total | 60.564 | 7,15 € | 433.033,96 € |
| TOTAL | 106.905 | 16,65 € | 1.779.749,24 € |



Documento C

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA _ Documento para Aprobación Provisional

PP "La Calera". Sanlúcar la Mayor. Sevilla

PLANOS



Fundamentación Legal:

**DOCUMENTO C
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

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.

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
- I2. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. Modificación Parcial
- I3. TOPOGRAFICO. CATASTRAL. INFRAESTRUCTURAS

PLANOS DE PROYECTO

- P.1 REDES DE COMUNICACIONES. ALINEACIONES Y RASANTES
- P.2 USOS PORMENORIZADOS. ORDENANZAS
- P.3 DOTACIONES
- P4.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA
- P4.2 RED ELÉCTRICA
- P4.3 SANEAMIENTO
- P4.4 ALUMBRADO PÚBLICO
- P.5 PLAN DE ETAPAS



ANEXO

ARTÍCULO 64 del REGLAMENTO de PLANEAMIENTO. CONVENIO URBANÍSTICO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA _ Documento para Aprobación Provisional

PP "La Calera". Sanlúcar la Mayor. Sevilla

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.*

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

a. 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



Fundamentación Legal:

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 "La Calera" un régimen de planeamiento pormenorizado, de acuerdo con los plazos establecidos y las necesidades demandadas.

b. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

En la actualidad los terrenos son de un único propietario:

"URIVA, S.A. INMOBILIARIA"

C.I.F.: A – 41029349

Domicilio: Avda de la República Argentina, 16, Entreplanta, Sevilla

Representante:

D. Pablo Uceda Muñoz

D.N.I.: 1.776.417

c. DETERMINACIONES ART 46. DEL REGLAMENTO.

a. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

De conformidad al Artículo 107 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía la ejecución del polígono o unidad de actuación se realizará mediante el sistema de Compensación.

No es necesario establecer Junta de Compensación, al tratarse de propietario único, de acuerdo con lo establecido en los artículos 129 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Su desarrollo se prevé en dos etapas.

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.



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:

.....

- 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 fueran 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.*

b. COMPROMISOS

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.

Las obras de urbanización se ejecutarán dentro de los cinco años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2. Dotaciones comunitarias.

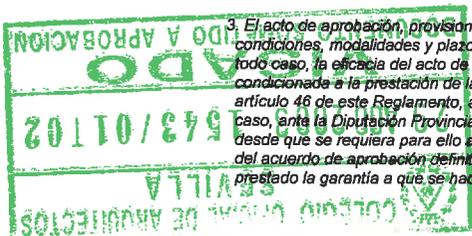
No se construyen ningún edificio destinado a dotaciones comunitarias.

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 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.

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 presentara aval del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según el artículo 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 106.784,95 € correspondientes al seis por ciento del presupuesto total (1.779.749,24 €).

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.

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, septiembre de 2002

El Alcalde.

El Secretario.

El Promotor.

