

REFORMADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION Nº 4 " HUERTA ABAJO "
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR- JUNIO 2005 -

REFORMADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION Nº 4 "
HUERTA ABAJO " SITA EN LA CARRETERA DE SANLUCAR A
BENACAZON DE SANLUCAR LA MAYOR
(SEVILLA)

M E M O R I A

P L A N D E E T A P A S

E S T U D I O E C O N O M I C O - F I N A N C I E R O

O R D E N A N Z A S

I N D I C E G E N E R A L

PREÁMBULO. OBJETO DEL REFORMADO

MEMORIA

- 1.- OBJETO Y JUSTIFICACION DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL
- 2.- INFORMACION URBANISTICA
- 3.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION
ANEXO : CUMPLIMIENTO DE LOS ART. 53 DE LA LEY DEL SUELO
Y ART. 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

PLAN DE ETAPAS

- 1.- PREVISIONES DE PLANEAMIENTO GENERAL
- 2.- SISTEMA DE ACTUACION
- 3.- CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACION
- 4.- FORMULACION DE PROYECTOS DE URBANIZACION
- 5.- ORDEN DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
- 6.- ORDEN DE PRIORIDADES DE LA EDIFICACION
- 7.- PLAZOS DE EJECUCION

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

- 1.- EVALUCION ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
- 2.- FINANCIACION
- 3.- DISTRIBUCION POR ETAPAS
- 4.- REPERCUSION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

ORDENANZAS

PREAMBULO

- CAPITULO I : DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL
CAPITULO II : DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN
CAPITULO III : NORMAS GENERALES DE USOS
CAPITULO IV : NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

REFORMADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION N° 4 " HUERTA ABAJO "
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR- JUNIO 2005 -

CAPITULO V : NORMAS GENERALES DE URBANIZACION
CAPITULO VI : CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

ANEXO

INDICE DE PLANOS
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION Nº 4 " HUERTA ABAJO "
SITA EN LA CARRETERA DE SANLUCAR A BENACAZON DE SANLUCAR
LA MAYOR (SEVILLA)

PREAMBULO. OBJETO DEL REFORMADO.

Se redactan las presentes Ordenanzas como texto refundido donde se incluyen las modificaciones realizadas en alguno de los artículos.

En concreto, se han modificado los siguientes artículos:

- Artículo 1. Fundamento legal.
- Artículo 10. Tipos de usos.
- Artículo 26. Zona residencial.
- Artículo 28. Zona de Centro docente.
- Artículo 29. Servicios de interés público y social (SIPS).

Los cambios realizados afectan fundamentalmente a los usos y a las condiciones de edificación en relación con la parcela.

En primer lugar, se amplía la relación de usos compatibles, autorizándose el uso hotelero, comercial y de oficinas de forma general en la zona de Grado 2 (residencial privado).

En segundo lugar, se realizan cambios en la ocupación de parcela según el uso y la planta considerados.

En tercer lugar, se modifican ligeramente la edificabilidad no lucrativa para las parcelas de uso docente y de Servicio de Interés Público y Social, con el fin de mejorar el estándar de dotaciones en edificios que dan servicio tanto al Plan Parcial como al resto del municipio.

Consecuentemente con lo anterior, se modifican dichas edificabilidades no lucrativas en los cuadros de el siguiente plano:

8. Ordenación General. Condiciones de Volumen. Aprovechamiento.



**SERVICIOS
TECNICOS**

Junio de 2.005

Miguel Ángel Callejas Gutiérrez, arquitecto municipal

Alberto Martín-Loeches Sánchez, arquitecto

REFORMADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION N° 4 " HUERTA ABAJO "
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR- JUNIO 2005 -

M E M O R I A

PLAN PARCIAL DE ORDENACION Nº 4 " HUERTA ABAJO "
SITA EN LA CARRETERA DE SANLUCAR A BENACAZON DE SANLUCAR
LA MAYOR (SEVILLA)

I N D I C E

- 1.- OBJETO Y JUSTIFICACION DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL.
- 2.- INFORMACION URBANISTICA.
 - 2.1. Antecedentes urbanísticos.
 - 2.2. Determinaciones de planeamiento general.
 - 2.3. Estado actual
 - Situación y linderos.
 - Topografía y vegetación.
 - Características del suelo.
 - Grado de urbanización. Edificación existente.
 - Infraestructuras urbanas.
 - Estructura de la propiedad del suelo.
 - 2.4. Relación con el núcleo urbano y el territorio.
 - 2.5. Análisis de las determinaciones del planeamiento general.
 - 2.6. Informes de viabilidad de las compañías suministradoras
- 3.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.
 - 3.1. Objetivos y criterios de ordenación
 - Objetivos generales.
 - Condicionantes físicos y urbanísticos.
 - 3.2. Ordenación propuesta
 - Estructura urbanística y zonificación.
 - Sistema de espacios libres de uso y dominio público.
 - Red viaria y accesibilidad.
 - Infraestructuras.
 - 3.3. Adecuación al planeamiento general vigente

- Aprovechamiento.
- Cesiones y dotaciones.

ANEXO : CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 53 DE LA LEY DEL SUELO
VIGENTE Y 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

- 1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- 2.- Relación de propietarios afectados.
- 3.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.
- 4.- Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento
 - a) Plazos de ejecución de obras de urbanización.
 - b) Conservación de la urbanización.
- 5.- Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.
- 6.- Medios económicos.

M E M O R I A

1.- OBJETO Y JUSTIFICACION DEL REFORMADO DEL PLAN PARCIAL.

El objeto del presente encargo es la redacción del Plan Parcial de Ordenación del Sector nº 4 de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Tipo "B" vigentes en Sanlúcar La Mayor (Sevilla).

Este sector de planeamiento nº 4 se denomina "Huerta Abajo" por heredar el nombre de la finca matriz que compone la gran parte de los terrenos pertenecientes al ámbito del Plan Parcial.

La justificación del encargo viene dada por la necesidad de dotar al área de actuación de un régimen de planeamiento pormenorizado que establezca una ordenación detallada y completa del sector, todo ello acorde con las determinaciones y plazos fijados en el vigente planeamiento municipal.

La conveniencia de la redacción del presente documento se deduce de las propias necesidades de crecimiento de la ciudad que pretenden absorber las demandas actuales.

Así mismo, la situación de los terrenos en la parte sur precisa del preceptivo desarrollo urbanístico que vaya conformando y completando este borde de la ciudad.

La elección de la figura de planeamiento instrumental viene determinada, a tenor de las vigentes Leyes sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de ámbito Estatal y Autónomo, y los Reglamentos que la desarrollan, y por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio.

Las exigencias y determinaciones observadas en la redacción de este Plan Parcial son :

* Generales : las establecidas en la Ley 1/1997 de 18 de junio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la que se adoptan con carácter

urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana (artículo 13) y concordantes del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla (artículos 43 a 64 y su Anexo), así como en los artículos que sean de aplicación en el municipio del Texto Refundido de la Ley 1/1992 de 26 de junio sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

* Particulares : las fijadas por el planeamiento municipal vigente para el desarrollo del suelo apto para urbanizar y, concretamente, las que se refieran al Sector nº 4 "Huerta Abajo".

* Específicas : las derivadas de las directrices marcadas por el Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar La Mayor y la totalidad de los propietarios de los terrenos, relativas a tipologías residenciales y distribución de aprovechamientos.

2.- INFORMACION URBANISTICA.

2.1. Antecedentes urbanísticos.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento (NN.SS) vigentes en el término municipal de Sanlúcar La Mayor fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el 16 de diciembre de 1982.

La resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía se publicó en el BOP nº 412, página 17, de 22 de enero de 1983.

Con anterioridad a este planeamiento, la figura vigente en el municipio era un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano cuya aprobación definitiva fué el 7 de junio de 1978.

El sector objeto de ordenación procede de la delimitación por parte de las NN.SS. de un ámbito que se denomina sector nº 4 , que resulta de la agregación de la finca "Huerta Abajo" y parte de la colindante Hacienda "San Pablo".

2.2. Determinaciones del planeamiento general.

Las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Sanlúcar La Mayor clasifican la zona objeto de ordenación como suelo apto para urbanizar de carácter residencial. Esta clasificación del suelo queda reflejada en el plano de ordenación n° 4 denominado "Unidades y Polígonos de Actuación. Estructura de la propiedad".

La calificación del sector como suelo residencial se detalla en el plano de ordenación n° 5 denominado "Medio Urbano. Estructura General y Orgánica".

Los límites del sector y las condiciones de desarrollo del suelo apto para urbanizar quedan recogidos en los planos de ordenación números 4 y 5.

En el plano n° 4 se reflejan las cesiones de los sistemas locales y las determinaciones del Plan Parcial.

Los artículos 120 a 150 ,ambos inclusivos, correspondientes a los Titulos III y IV de las Normas Urbanísticas, establecen las condiciones generales de ordenación y desarrollo del suelo urbanizable en el municipio.

Las condiciones para la ejecución de obras de urbanización en el suelo urbanizable quedan determinadas por el Anexo 7 de las Normas Urbanísticas(artículos 205 a 221, ambos inclusivos) donde quedan detalladas las "Normas de Urbanización".

Ahora bien, las determinaciones urbanísticas que corresponden y desarrollan el presente Plan Parcial en su ordenación, son las dimanantes de la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sanlúcar La Mayor relativa a su ámbito.

Por tanto, las determinaciones y características específicas relativas al Plan Parcial n° 4 "Huerta Abajo" son las recogidas en el apartado 3.7. de la Modificación Parcial, que se reproducen a continuación :

Superficie total	62.508 m2
Clasificación del suelo	Urbanizable
Calificación del Suelo	Residencial
Densidad de viviendas	40 viv./Ha.
Nº máximo de viviendas	250 viv.
Tipología Edificatoria	Unifamiliar adosada o pareada
Edificabilidad bruta	0,6 m2/m2
Cesiones Sistemas Locales :	

- Espacios libres	7.500 m2
- Docente	2.500 m2
- S.I.P.S.	640 m2t
Cesión S. G. Parque Urbano	17,5 m2/viv.
Ordenanzas de aplicación	Zona Residencial del Suelo Urbanizable.
Planeamiento de Desarrollo	Plan Parcial y Proy. de Urbanización.
Sistema de Actuación	Cooperación

2.3. Estado actual.

Situación y linderos :

El ámbito de aplicación del Plan Parcial se localiza en el borde sur del núcleo urbano de Sanlúcar y corresponde a los terrenos comprendidos entre los siguientes linderos :

- Lindero Norte : conformado con el límite sur de la barriada Nuestra Señora del Rosario.
- Lindero Sur : correspondiente al límite norte de la resultante Hacienda "San Pablo".
- Lindero Este : formado por la carretera SE-630 de Sanlúcar la Mayor a Benacazón que corresponde a la prolongación de la avenida del Hermano Cirilo. Dichos viarios son los límites oeste del Residencial "San Miguel".
- Lindero Oeste : trazado por el antiguo Camino de Agua Santa, denominado en la actualidad Camino a Benacazón. Este viario corresponde al límite orientado al este del Plan Parcial n° 5 "Hacienda Benazuza".

En las NN.SS. vigentes el sector figura con una superficie de 66.800 metros cuadrados (6,68 Has.). En medición reciente efectuada sobre levantamiento taquimétrico, la superficie real del sector es de 62.508 metros cuadrados (6,25 Has.).

Topografía y vegetación :

De forma irregular, la zona presenta una topografía sensiblemente inclinada, con pendientes uniformes y moderadas que, desde la cota máxima de 139,50 metros en el costado norte, van descendiendo paralelamente en dirección sur hasta los 2/3 aproximados de su longitud total. A partir de la cota 127,00 metros el terreno desciende de forma un poco más pronunciada en diagonal hacia el

vértice suroeste que tiene la cota inferior de 118,75 metros.

La pendiente prácticamente uniforme, en las 2/3 partes del sector orientadas al norte, es del 5,3% en sentido descendente hacia el sur. En la zona restante que se sitúa en el sur y oeste, la pendiente oscila entre un 6,15% descendente hacia el sur por el costado colindante con el Camino a Benacazón, antiguo Camino de Agua Santa, y un 3,7% descendente hacia el vértice suroeste medido en la diagonal máxima de la cota 127 a dicho vértice.

La vegetación existente en la zona consiste básicamente en árboles frutícolas de productos cítricos, limoneros y naranjos, y una pequeña huerta para consumo propio de la finca.

Prevalece la plantación de naranjos sobre la de limoneros, situándose éstos últimos en la parte norte dentro de la antiguamente denominada, y finca primitiva, "Benazuza y La Tinaja".

La huerta se localiza en la parte central, en su costado oeste, lindante con el límite sur de las edificaciones anexas al Caserío existente, quedando por tanto los cultivos dentro de la finca primitiva "Paraje de la Fuensanta".

El resto de la finca contiene naranjos, situándose por tanto, dentro de las fincas primitivas "El Olivar" y "Finca de Gómez", y los terrenos incorporados al sector de la "Hacienda San Pablo".

Características del suelo :

Geológicamente el terreno corresponde a los propios del denominado tercer anillo del Aljarafe y, en esencia, mantiene los estratos característicos de esta parte del territorio donde se implanta la ciudad. Por tanto, se trata de terrenos arcillosos semiduros.

Ambos estratos son competentes para mantener los tipos de cimentación existentes en las edificaciones colindantes y consistentes, entre otras adecuadas, en cimentación directa sobre zapatas arriostradas y/o zanjás corridas. La profundidad puede oscilar entre 1 y 2 metros y la capacidad portante del terreno entre 1 y 2,5 Kg/cm².

No es previsible encontrar agentes agresivos que planteen la necesidad de emplear cementos especiales para la confección de hormigones. Igualmente, no es previsible que aparezca agua en la excavación debido a la profundidad del nivel del agua en los pozos de la finca.

Grado de urbanización. Edificación existente :

El terreno se encuentra en su mayoría en estado natural, excepción hecha del viario perimetral del frente oriental por donde discurre el trazado de la carretera de Sanlúcar a Benacazón. Por el frente occidental pasa el camino a Benacazón, antiguo de Agua Santa, carente de capa asfáltica y a base de terreno alberizo y areno-arcilloso.

Las edificaciones existentes consisten en el grupo localizado en el norte del sector, en mal estado y sin uso concreto, y en el conjunto que forma el Caserío y sus anexos situados en la parte central junto al lindero oeste. Todo el recinto de la finca "Huerta Abajo" se encuentra vallado en la actualidad.

Dentro de los terrenos discurren dos caminos alberizos de acceso al Caserío y a las plantaciones. Estos caminos representan los límites a eje de algunas de las fincas primitivas que forman el conjunto del sector.

De los tres pozos de extracción de agua que se observan en "Huerta Abajo" , tan sólo uno se encuentra fuera de servicio que es el mayor diámetro y situado en la parte sureste junto al lindero con "San Pablo".

El sector es atravesado parcialmente por una línea eléctrica aérea que abastece los inmuebles y a los pozos operativos. Dicha línea procede del transformador situado exteriormente en el vértice noroeste, y su recorrido por la finca es en dirección sur hasta la parte central donde se bifurca hacia el este y el oeste hasta encontrar su servicio de suministro.

Infraestructuras urbanas :

Las redes generales que por su localización pueden servir de enlace con las previstas para el desarrollo del Sector, se grafían en el Plano de Información nº 4 "Infraestructuras" del presente Plan Parcial.

Limítrofe al sector de ordenación existe una conducción de saneamiento de diámetro 400 mm., que discurre por el camino a Benacazón en el frente occidental del ámbito de actuación. Esta red de alcantarillado aumenta de sección a 500 mm., cuando alcanza el vértice suroeste de los terrenos.

Procedente de la calle transversal Federico García-Lorca del

residencial "San Miguel" , existe otra arteria de saneamiento de diámetro 800 mm., que una vez llega al límite de la carretera de Sanlúcar a Benacazón frente a la parte central del sector de ordenación, quiebra hacia el sur por el mismo trazado de la calzada manteniendo su sección.

La red de abastecimiento de agua, de fundición dúctil y sección 250 mm., recorre la mitad del frente oriental del sector para dirigirse hacia "San Miguel" por la calle transversal de Federico García-Lorca.

Por toda la fachada oriental de los terrenos camina una red de telefonía, situándose un transformador de energía eléctrica en el vértice exterior noroeste.

La viabilidad de las conexiones y acometidas necesarias para el abastecimiento del ámbito de actuación quedan reflejadas en los respectivos Informes emitidos, al caso, por la compañías suministradoras y que se adjuntan dentro del apartado 2.6. del presente Plan Parcial.

Estructura de la propiedad del suelo :

Según se detalla en el Plano de Información nº 5 "Catastral. Régimen de Propiedad" , el sector objeto de ordenación es el resultante de la agregación de la Hacienda "Huerta Abajo" y de dos partes colindantes con ésta, localizadas en los límites sureste y suroeste, pertenecientes a la Hacienda "San Pablo".

De esta forma el sector queda configurado como una pieza más regular capaz de atender a las necesidades de incorporación de la ordenación a la estructura urbana existente.

La Hacienda "Huerta Abajo" es el resultado de la unión física existente de cuatro fincas registrales, todas ellas propiedad de la Comunidad de Bienes Hermanos García-Otero con CIF. E-41173352, que totalizan una superficie de 48.764 metros cuadrados (4,87 Has.) de terreno, que representa un porcentaje del 78 % del total de los mismos.

Por tanto, la "Huerta Abajo" se compone de las siguientes fincas matrices :

* Finca A	"Benazuzar y La Tinaja"	10.261,00 m2	16,41 %
* Finca B	"El Olivar"	11.123,00 m2	17,79 %
* Finca C	"De Gómez"	18.534,60 m2	29,65 %
* Finca D	"Paraje de la Fuensanta"	8.845,40 m2	14,15 %

TOTAL = 48.764,00 M2 78,00 %

Estas cuatro fincas cuya agregación se denomina "Huerta Abajo" son las que figuran en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor con los nombres : FINCA DE BENAZUZAR Y LA TINAJA (inscrita el 2 de septiembre de 1964) ; FINCA EL OLIVAR (inscrita el 20 de diciembre de 1947) ; FINCA DE GOMEZ (inscrita el 10 de septiembre de 1966) ; y FINCA PARAJE DE LA FUENSANTA (inscrita el 13 de mayo de 1942).

La Hacienda "San Pablo" aporta al sector dos piezas de terreno. Una la denominada por el presente documento "Finca E" que conforma el vértice suroriental del ámbito de actuación, y otra denominada "Finca F" que constituye la parte suroccidental.

Ambas piezas, pertenecientes a la Hacienda "San Pablo", son propiedad de D. Vicente Piñero Carrión con DNI. 28.039.843, que totalizan una superficie de 13.744 metros cuadrados (1,37 Has.) de terreno y que representa el 22 % del total del sector.

Por tanto, ambas piezas de la Hacienda primitiva "San Pablo" representan lo siguiente :

* Finca E "San Pablo"	4.391,00 m2	7,04 %
* Finca F "San Pablo"	9.353,00 m2	14,96 %
	-----	-----
TOTAL =	13.744,00 M2	22,00 %

2.4. Relación con el núcleo urbano y el territorio.

Este sector junto con el nº 5 denominado "Hacienda de Benazuza", situado al oeste y pendiente de desarrollar, y el situado al este que se encuentra urbanizado y denominado "San Miguel", son los sectores que conforman el crecimiento residencial del borde sur de Sanlúcar La Mayor.

El costado norte del ámbito de actuación es colindante con el extremo sur de la barriada Nuestra Señora del Rosario, actual borde urbano de Sanlúcar por el sur entre el camino y la carretera a Benacazón.

De esta forma, la actuación prevista viene a integrar un modelo de ciudad más estructurado, que tiene como objetivo cohesionar los distintos sectores de desarrollo y procurar dotar a la zona de un sistema articulado de espacios libres y dotaciones comunitarias.

Así mismo, la propuesta viene a dar respuesta al modelo de crecimiento y a las necesidades existentes que contempla el documento de revisión de las Normas Subsidiarias.

2.5. Análisis de las determinaciones del planeamiento general.

El sector corresponde a unos de los pocos suelos aún vacantes en el borde sur de la ciudad en contacto directo con el suelo consolidado de la barriada Nuestra Señora del Rosario y la urbanización "San Miguel". Esta situación y su localización periférica han influido en la concepción global del planeamiento general vigente.

En cualquier caso, se debe reconocer el esfuerzo que en la redacción de la Modificación Parcial a las NN.SS. vigente se ha realizado para dotar al sector de una estructura urbana que sea capaz de acoger las demandas sociales y las necesidades de crecimiento y consolidación que precisa esta parte de la ciudad.

Por lo que respecta a esa estructura general, el Sector queda integrado en ella por medio del que será nuevo distribuidor urbano principal (red primaria) que lo delimita en su frente oriental, carretera de Sanlúcar a Benacazón o prolongación de la avenida del Hermano Cirilo.

Así mismo, el registro al camino de Benacazón que se asegura como arteria principal, al costado occidental del sector, del crecimiento de la zona permite mediante su urbanización parcial futuros crecimientos que consoliden la zona.

Con respecto a la red de segundo orden, de carácter más local y sentido transversal a la primaria, se formaliza la conexión de la ordenación propuesta con las calles transversales de Hermano Cirilo y Federico García-Lorca, procedentes de "San Miguel". Estas prolongaciones de la red secundaria constituirán unos trazados de forzada referencia para el desarrollo estructural y morfológico del sector nº 5 "Hacienda de Benazuza".

Por último, y dentro de las vías fundamentales planteadas por el planeamiento general vigente, se encuentra la ronda urbana que atraviesa transversalmente la red primaria y con direccionalidad similar a las de carácter local.

Esta vía, que pretende obtener el carácter de ronda urbana, discurre su trazado de forma continua por los extremos sur de la urbanización "San Miguel" , de nuestro sector y del Plan Parcial "Hacienda de

Benazuza".

Al existir en la actualidad un camino que delimita el frente sur de éste último, se asegura la conexión y continuidad de este viario, aunque su funcionalidad uniforme quede consolidada hasta su intersección con el camino a Benacazón, quedando condicionada la totalidad al futuro desarrollo del sector nº 5.

Por tanto, se contemplan además de las descritas todas las determinaciones y características establecidas por la Modificación Parcial de las NN.SS., no existiendo otras específicas para el sector, salvo las transcritas en el apartado 2.2. de esta memoria.

Por último, destacar la elevada proporción de cesiones y dotaciones públicas que se asignan al sector, a fin de cumplimentar lo estipulado por el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento, y recogido en las ante mencionada Modificación Parcial.

2.6. Informes de viabilidad de las compañías suministradoras.

Adjunto a este apartado, se relacionan los Informes que verifican la viabilidad técnica de conexión y abastecimiento del uso residencial previsto para el sector.

Por tanto, se aportan los siguientes informes emitidos por las respectivas compañías suministradoras :

* ALJARAFESA. Informe de viabilidad de fecha 24 de febrero de 1997, en relación con la prestación de los servicios de Abastecimiento de agua y Saneamiento de aguas residuales.

* CIA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD S.A. Informe de viabilidad de fecha 5 de marzo de 1997 relativo al suministro de energía eléctrica del sector.

* TELEFONICA. Informe de viabilidad de 7 de marzo de 1997 referente a la instalación de las redes de telefonía.

3.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

La Modificación Parcial fija los siguientes objetivos específicos que permitan posibilitar el adecuado desarrollo del Sector :

* Creación de una zona de nuevo desarrollo que pueda satisfacer a corto plazo las necesidades de vivienda pública existentes en el municipio.

* Consolidación del área de extensión prevista en las NN.SS, coadyuvando a la efectiva unión entre los sectores de suelo urbanizable ya desarrollados y a la estructura viaria general del núcleo (carretera SE-630 de Sanlúcar a Benacazón y Camino de Benacazón).

3.1. Objetivos y criterios de ordenación.

Objetivos generales :

- Procurar una ordenación que contribuya a la consolidación de la trama urbana y a su debida conexión con los distintos desarrollos existentes.

- Evitar la excesiva disgregación de los espacios libres y dotaciones diseñando su integración en el trazado general, enfatizando su papel estructurante como lugares emblemáticos y representativos de la ordenación.

- Compatibilizar los usos globales previstos en el planeamiento vigente tratando de flexibilizar el desarrollo de la zona residencial con el existente.

Criterios de ordenación :

- Potenciar las conexiones este-oeste con los viarios existentes que establecen la trama urbana del sector.

- Localizar los espacios libres y dotaciones públicas en las áreas centrales de la ordenación lográndose que sean las que estructuren los espacios edificables.

- Establecer la correcta conexión de los viarios estructurantes que cruzan la zona a fin de interrelacionar los trazados existentes.

- Mantener la homogeneidad en el tratamiento de los bordes y fachadas de la ordenación mediante la proporcionalidad de las dimensiones y volúmenes de los espacios edificables.

Condicionantes físicos y urbanísticos :

- El planeamiento general determina el viario de primer orden dentro del ámbito de ordenación y, a partir del mismo, el presente Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada.

- La existencia de una estructura viaria existente en zonas consolidadas de suelo urbano, colindantes con el sector por su costado oriental, condicionan y estructuran la red viaria de segundo orden.

- La presencia al oeste del sector nº 5 limitado por un camino plantea su dependencia respecto a la estructura urbana propuesta.

- Las características del terreno, en cuanto a topografía y aptitud para la urbanización no condicionan en modo alguno la ordenación, aunque habrá que nivelar la parte suroeste con el Camino a Benacazón.

- El grado de consolidación de la carretera SE-630 de Sanlúcar a Benacazón, prolongación de la avenida Hermano Cirilo (distribuidor urbano principal), a falta de pavimentación de aceras, condiciona el diseño de este frente del sector, que se ajusta a las dimensiones y secciones planteadas.

- El sistema de infraestructuras que circunda los terrenos posibilita la adecuación y conexión de las acometidas a las necesidades demandadas por la implantación urbanística.

3.2. Ordenación propuesta.

Estructura urbanística y zonificación :

La propuesta de ordenación pretende optimizar la distribución y localización de los distintos usos previstos, ajustando el programa de necesidades demandado por el sector.

De esta manera, se proyecta un sistema de espacios libres de uso y dominio público y de dotaciones en posición central, en forma de "T", que permite, al tiempo que la separación de las distintas tipologías edificatorias (grados), un mejor servicio de los usos complementarios de apoyo a las viviendas, así como un mejor reconocimiento de la red viaria principal y secundaria de enlace con el resto de la zona.

Esta localización central de los sistemas de espacios libres y

dotaciones asienta una estructura con vocación de continuidad dentro de los nuevos sectores de crecimiento que plantea, para esta zona, la revisión de las Normas Subsidiarias.

El Centro docente y el SIPS se ubican en la franja central de uso público, situándose éste último en el centro para el mejor acceso de todo el desarrollo.

El docente constituye la cabecera de la pieza apoyándose en el viario transversal de mayor rango dentro del sector.

Para potenciar la interconexión entre los desarrollos colindantes, al este y al oeste, se localizan ambas áreas verdes de forma diagonal que posibilita la adecuada vertebración de los espacios privados a partir de los públicos.

La edificación residencial se asienta en los frentes oriental y occidental creando las fachadas urbanas del ámbito de actuación.

Al plantearse dos tipologías edificatorias distintas de viviendas unifamiliares, definidas en grados por las ordenanzas del presente Plan Parcial, se precisa su localización diferenciada dentro del sector, dando la ordenación propuesta la respuesta adecuada.

Sistema de espacios libres de uso público y SIPS :

Como ya se ha comentado, su disposición central persigue el objetivo apuntado de que se constituyan en elementos emblemáticos y estructurantes de la ordenación.

Se dispone una franja lineal, charnela entre usos principales, al que acomete un segundo eje en diagonal, que alberga zonas verdes lindantes con el exterior del ámbito de actuación.

Se delimitan todos ellos mediante viario público, y su correspondiente viario peatonal perimetral.

El SIPS con vocación de comercial queda insertado en la parcela de área libre D-2.

Así mismo, se ha procurado delimitar claramente los usos específicos de cada uno de los sistemas locales, al tiempo que se han agrupado aquellos que pudieran ser complementarios.

Red viaria y accesibilidad :

d. * GRADO 2 : Las edificaciones se situarán con alineación a vial, incluso las parcelas en esquina. Para el uso residencial, la separación mínima a lindero trasero o testero será de tres (3) metros. En parcelas en esquina se deberá respetar un patio mínimo de tres por cinco (3 x 5) metros que podrá adosarse a cualquiera de los linderos medianeros.

Las parcelas que formen esquina y que dispongan de dimensiones o superficie superiores a la mínima establecida, mantendrán sus fachadas con alineación a vial. Además será obligatoria en estas parcelas la formación de una falsa fachada a vial que abarque toda la alineación de fachada a espacio público y complete la composición exterior de la manzana.

Se podrá permitir un retranqueo máximo en los linderos a espacios públicos de tres (3) metros, solo y exclusivamente en el caso que abarque frentes completos de manzana, condicionado a la presentación de un anteproyecto unitario de la edificación, y siempre que no perjudique la composición global de la manzana en que se ubica.

8. Condiciones de ocupación de la parcela :

La ocupación máxima de parcela será:

* GRADO 1 : 65% en planta baja.

* GRADO 2 : 100% en planta baja cuando se trate de usos autorizados distinto del residencial y 65% en planta primera.

9. Condiciones de volúmen :

El volumen permitido será el resultante de las condiciones de ocupación y altura.

En el caso de retranqueo de la edificación se deberá conformar falsa fachada en la alineación obligada.

10. Número de plantas :

El número máximo de plantas será de 2 (PB + 1) , permitiéndose un ático para el GRADO 2, según las condiciones establecidas por el artículo 16 de las presentes Ordenanzas.

11. Altura máxima :

La altura máxima permitida será de 7,5 metros desde el punto medio de la rasante en fachada hasta la cara inferior del forjado, y según las condiciones establecidas en el artículo 13 de estas

La red de abastecimiento se prevé enterrada, ejecutada con tuberías de fibrocemento de 10/20 atm. bajo el acerado; en los cruces de calzada irá protegida de pasatubos con hormigón en masa.

Se contempla la red con la instalación de válvulas de corte e hidrantes de 100 mm., que se apoyarán en arterias de diámetro 150 mm. como mínimo.

* Alcantarillado.

El vertido de la red de alcantarillado de todo el Sector es el colector de diámetro 400 mm. existente, que discurre por el Camino de Benacazón y que aumenta su sección a 500 mm. a partir de que alcanza el vértice suroeste del ámbito de actuación.

Para el cálculo de la red se considera una pluviometría de 100 l/s, con coeficiente de escorrentía de 0,95 para cubiertas y pavimentos, 0,30 para zonas de albero y 0,10 para zonas ajardinadas. Las pendientes y secciones se dimensionarán de forma que no se supere velocidades de 3 m/s.

La red se prevé de hormigón centrifugado sobre lecho de hormigón con arriñonado; las uniones, con anillado de ladrillo y los pozos de registro situados a distancias máximas de 30 metros.

la dimensión mínima será de diámetro 300 mm., excepto la canalización de imbornales, que deberá ser de 200 mm.

La profundidad mínima de la red deberá ser de 1,20 metros como mínimo, medidos en la solera.

* Energía eléctrica.

Para resolver la alimentación eléctrica se prevé el equipamiento de un centro de transformación situado lo más cerca posible del centro de gravedad de las cargas, teniendo en cuenta la ordenación planteada.

La alimentación de este centro de transformación se resolverá mediante un circuito subterráneo de 15/20 KV directamente enterrado a 1,50 metros de profundidad, de acuerdo con los criterios de la C.S.E., protegido en los pasos de calzada con tubos de PVC o fibrocemento hormigonados. Los conductores deberán ser de aluminio con aislamiento 12/20 KV y sección mínima de 95 mm².

Para el cálculo de la capacidad del centro de transformación se considera una potencia unitaria de 5.000 wátios por vivienda y 100 W/m² para los equipamientos y dotaciones. A la potencia total se le añadirá la correspondiente al alumbrado público.

Estas mismas potencias se emplearán para el cálculo de las redes de B.T., que se prevén subterráneas, directamente enterradas a 1 metro de profundidad y debidamente protegidas en los cruces de calzada. Los conductores se proyectan de aluminio con aislamiento de 1 KV y sección mínima de 50 mm².

* Alumbrado público.

Se plantea un sistema de alumbrado público que tiene su origen en los cuadros de protección y maniobra a situar en las proximidades del centro de transformación o adosados al mismo. La capacidad máxima del cuadro será de 50 A.

Los circuitos de distribución se prevén de cobre, con aislamiento para 1.000 V., canalizado bajo tubo de PVC de diámetro 750 mm; de sección mínima 6 mm²., de acuerdo con el R.E.B.T.

La profundidad mínima será de 0,40 metros y se colocarán arquetas en todos los cruces de calzada y en las derivaciones o cambios de alineación.

Se proyecta un sistema de vigilancia nocturna equivalente, como máximo, al 50% de la instalación. La maniobra de encendido se realizará mediante célula fotoeléctrica y reloj.

Se propone la utilización de fustes rectos de 4 metros con farolas tipo antivandálico y lámpara de descarga en los viarios peatonales; en vías principales, báculos de 9 metros con brazo de 1,5 metros, luminarias cerradas y lámparas de vapor de Sodio de alta presión.

Las necesidades de alumbrado de las zonas verdes y espacios libres previstos en el presente Plan Parcial se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización.

* Canalizaciones telefónicas.

Se propone la instalación de una arqueta tipo "H" como origen de la distribución, situado en el centro del frente oriental del sector, limítrofe con la carretera SE-630 de Sanlúcar a Benacazón.

3.3. Adecuación al planeamiento general vigente.

Se expresa en este apartado un cuadro comparativo de los usos, superficies y aprovechamientos previstos en el presente Plan Parcial en relación a los valores exigidos en el planeamiento general vigente.

Aprovechamiento.

SUPERFICIE DE SUELO Y LUCRATIVAS :

* Superficie total del sector	62.508,00 m2s
* Superficie total neta residencial	30.533,31 m2s
- GRADO 1 = 17.518,22 m2s	
- GRADO 2 = 13.015,09 m2s (incluida M-14)	

1ª ETAPA :

* Superficie total del ámbito	59.817,00 m2s
* Superficie neta residencial	28.344,31 m2s
- GRADO 1 = 17.518,22 m2s	
- GRADO 2 = 10.826,09 m2s	

2ª ETAPA :

* Superficie total del ámbito	2.691,00 m2s
* Superficie neta residencial	2.189,00 m2s
- GRADO 2 = 2.189,39 m2s	
* Superficie de viario	502,00 m2s

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE SEGUN MODIFICACION PARCIAL DE NN.SS

* Edificabilidad bruta del sector = 0,6 m2t/m2s	
* Superficie máxima edificable del sector :	
0,6 m2/m2 x 62.508 m2s =	37.504,80 m2t

APROVECHAMIENTO SEGUN PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL :

- Residencial	35.538,89 m2t
- Docente	1.250,00 m2t
- Social-comercial (SIPS)	640,00 m2t

Aprovechamiento total según Plan Parcial = 37.428,89 m2t

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL PLAN PARCIAL :

- Residencial 35.538,89 m2t
GRADO 1 : 17.518,22 m2s x 1,10 m2/m2 = 19.270,04 m2t
GRADO 2 : 13.015,09 m2s x 1,25 m2/m2 = 16.268,85 m2t

CESION DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO :

La cesión de aprovechamiento lucrativo del sector, de acuerdo con la legislación vigente, se cuantifica en el 15% :

$$15\% \times 35.538,89 \text{ m2t} = 5.330,83 \text{ m2t}$$

Cesiones de sistemas locales.

SEGUN DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION PUNTUAL :

- Espacios libres de dominio y uso público 7.500 m2s
- Centro docente 2.500 m2s
- Servicios de interés público y social (SIPS) 500 m2t

SEGUN PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL:

- Espacios libres de dominio y uso público 7.524 m2s
* D-1 = 1.540,06 m2s
* D-2 = 1.606,10 m2s
* D-3 = 1.172,58 m2s
* D-4 = 3.205,26 m2s
- Centro docente (D-5)..... 2.500 m2s
- Servicios de interés público y social (D-6) 640 m2t

Dotación de aparcamientos.

- 133 plazas de aparcamiento 1.450 m2s

REFORMADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION Nº 4 " HUERTA ABAJO "
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR- JUNIO 2005 -

Sevilla, JUNIO DE 2.005.

El arquitecto Municipal

**ANEXO : DOCUMENTACION DE LOS ARTICULOS 53 DE LA LEY DEL SUELO
Y 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

En desarrollo de las determinaciones previstas en la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Sanlúcar La Mayor, la redacción del presente Plan Parcial obedece a la necesidad de dotar al sector n° 4 de un régimen de planeamiento pormenorizado, de acuerdo con los plazos establecidos y a las necesidades demandadas.

2. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Tal como se refleja en el apartado 2.3. de la Memoria, los terrenos objetos de ordenación son de titularidad privada.

Los propietarios afectados y las superficies reales, según reciente medición sobre plano topográfico, son :

- COMUNIDAD DE BIENES HERMANOS GARCIA-OTERO	48.764 m2	(78 %)
- D. VICENTE PIÑERO CARRION	13.744 m2	(22 %)
TOTAL = 62.508 M2		(100 %)

3. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMA DE ACTUACION.

Para la ejecución de las obras de urbanización, en desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial, se tramitará un único Proyecto de Urbanización, cuyo ámbito territorial coincidirá con la delimitación del Plan Parcial.

El sistema de actuación previsto, determinado en la Modificación

Parcial de las Normas Subsidiarias, es el de cooperación.

4. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.

a) Plazos de ejecución de las obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización se ajustará a los plazos establecidos en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

b) Conservación de la urbanización.

Al ser la entidad urbanizadora la Empresa Municipal de promoción pública SODELUCAR S.L. del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar La Mayor, conforme a lo estipulado en el Convenio Urbanístico para el desarrollo del sector, la obligación de conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de la misma hasta la recepción de las mismas.

5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

El cumplimiento de los compromisos contraídos quedará garantizado mediante aval bancario o de compañía de seguros debidamente autorizada por el Banco de España, por importe del 6 por ciento del coste resultante del Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial.

La entrega de dicha garantía por parte de SODELUCAR S.L. al Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar La Mayor se efectuará a la firma del documento de compromiso entre los propietarios, la promoción y el Ayuntamiento, procediéndose a su cancelación una vez recibidas por éste las obras y servicios.

6. MEDIOS ECONOMICOS.

Los propietarios de los terrenos y SODELUCAR S.L. disponen de recursos propios (valor de los terrenos, patrimonio, etc.) y, en su caso, ajenos (préstamos y créditos bancarios con garantía hipotecaria, beneficios económicos de la promoción de la urbanización, etc.), suficientes para hacer frente al desarrollo de las previsiones contenidas en el presente documento.

Junio de 2.005

Miguel Ángel Callejas Gutiérrez, arquitecto municipal
Alberto Martín-Loeches Sánchez, arquitecto



**SERVICIOS
TECNICOS**

P L A N D E E T A P A S

1.- PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

La Modificación Parcial de las NN.SS. de Sanlúcar La Mayor pretende el desarrollo del Sector de forma inmediata, a fin de alcanzar los objetivos especificados en el apartado 2.1. de su contenido, así como el cumplimentar su propia justificación reflejada en su apartado 2.2.

El desarrollo del Sector se realiza de acuerdo a lo especificado en dicha Modificación Parcial y en los artículos 120 al 150, ambos inclusivos, del Título III y IV de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. para el Suelo Apto para Urbanizar.

2.- SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación fijado por la Modificación Parcial de las NN.SS. para la ejecución del presente Plan Parcial es el de Cooperación.

3.- CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACION.

En la programación que se propone para la ejecución del Plan Parcial se han seguido los siguientes criterios generales :

* En el caso que la ejecución de la urbanización sea previa o simultánea a la edificación, se atenderá lo previsto en la Legislación vigente (Ley del Suelo y Reglamento de Gestión).

* Conseguir un modelo de crecimiento coherente con el desarrollo interno del sector, en el que la creación de suelo urbanizado y su consolidación por la edificación vaya acompañado de las correspondientes dotaciones de equipamiento y áreas libres, facilitando al tiempo la colmatación de zonas consolidadas y procurando su adecuada integración en la estructura urbana.

4.- FORMULACION DE PROYECTOS DE URBANIZACION.

Para la ejecución de las obras de urbanización y en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial, se tramitará un único Proyecto de Urbanización que comprenderá las dos etapas que conforman el ámbito de actuación del Plan Parcial.

Por tanto, se formulará el Proyecto de Urbanización cuyo ámbito territorial coincidirá con la delimitación del sector, conforme a lo establecido en la documentación gráfica de la ordenación del Plan Parcial.

De esta forma, se asegura la concepción unitaria y completa de las infraestructuras urbanas a instalar, contemplando para todo el sector el diseño y cálculos adecuados.

La redacción del Proyecto de Urbanización, de iniciativa pública, será formulado y costeado íntegramente por el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar La Mayor o Empresa de Promoción Pública que designe al efecto.

La delimitación territorial de las dos etapas que componen el ámbito territorial del sector es la siguiente :

1ª ETAPA: Toda la superficie a ordenar por el Plan Parcial, excepto la de la 2ª Etapa , según se detalla en los planos de ordenación. Dicha superficie asciende a 59.817 metros cuadrados (5,9817 Has).

2ª ETAPA: La superficie grafiada en los planos de ordenación, y que corresponde a la utilizada por las edificaciones existentes como Caserío de una de las partes que componen la propiedad de los terrenos. Dicha superficie asciende a 2.691 metros cuadrados (0,2691 Has).

5.- ORDEN DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

La ejecución de las obras de urbanización previstas para cada una de las dos etapas del Plan Parcial, y definidas en el único Proyecto de Urbanización se realizarán, en ambos casos, de forma unitaria y conforme al plan de obra.

A tal fin se ejecutarán previamente las obras de urbanización de la 1ª Etapa para a continuación poder realizar las de la 2ª Etapa. De esta forma se asegura la consecución de los objetivos del Plan Parcial.

La financiación y ejecución de las obras de urbanización será la siguiente :

1ª ETAPA: Será a cargo integralmente del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar La Mayor o Empresa Municipal de Promoción Pública (SODELUCAR S.L.) que designe a tal efecto.

2ª ETAPA: Será a cargo de la propiedad de los terrenos correspondientes a dicha etapa.

6.- ORDEN DE PRIORIDADES DE LA EDIFICACION.

El orden de prioridades, al corresponder la ejecución de las edificaciones contempladas por el Plan Parcial a la iniciativa pública y a la privada, se ajustará al determinado en el presente Plan de Etapas.

Por tanto, se realizará en la medida en que se disponga del suelo necesario para la edificación conforme a los usos propios de cada parcela y a la racionalización de las inversiones públicas y privadas, procurando evitar una discontinuidad en el desarrollo del sector.

7.- PLAZOS DE EJECUCION.

El Proyecto de Parcelación correspondiente a todo el ámbito del Plan Parcial deberá ser presentado, para su tramitación ante el Ayuntamiento, en un plazo máximo de tres meses desde la resolución de las alegaciones que se presentasen durante el periodo de exposición al público del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización del Sector deberá ser presentado para su tramitación ante el Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses contados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Las obras de urbanización correspondientes a la 1ª Etapa comenzarán en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y finalizarán dentro del

periodo establecido en el mismo, que no podrá ser superior a tres años desde la aprobación de dicho Proyecto.

La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la 2ª Etapa tendrá carácter indefinido, ya que el Caserío existente prevé mantener su uso residencial.

Junio de 2.005

Miguel Ángel Callejas Gutiérrez, arquitecto municipal

Alberto Martín-Loeches Sánchez, arquitecto



**SERVICIOS
TECNICOS**

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the text of the architect's name.

SUSTITUCION DEL APARTADO N° 7 DEL PLAN DE ETAPAS DEL PLAN PARCIAL N° 4 "HUERTA ABAJO" EN CARRETERA DE SANLUCAR A BENACAZON EN SANLUCAR LA MAYOR (SEVILLA).

Como respuesta a los requisitos demandados por los técnicos de la Ponencia de la Comisión Provincial de Urbanismo para la tramitación y obtención de la aprobación definitiva del Plan Parcial n° 4 "Huerta Abajo" de Sanlúcar la Mayor, se modifica el texto del apartado 7 del Plan de Etapas en el sentido de suprimir el carácter indefinido para la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la 2ª Etapa.

Por tanto, en el último párrafo del susodicho apartado 7 del Plan de Etapas se elimina el "carácter indefinido", quedando redactado todo el apartado, contenido en las páginas n° 32 y 33 del texto del Plan Parcial, de la siguiente forma :

7.- PLAZOS DE EJECUCION.

El Proyecto de Parcelación correspondiente a todo el ámbito del Plan Parcial deberá ser presentado, para su tramitación ante el Ayuntamiento, en un plazo máximo de tres meses desde la resolución de las alegaciones que se presentasen durante el periodo de exposición al público del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización del Sector deberá ser presentado para su tramitación ante el Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses contados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Las obras de urbanización correspondientes a la 1ª Etapa comenzarán en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y finalizarán dentro del periodo establecido en el mismo, que no podrá ser superior a tres años desde la aprobación de dicho Proyecto.

La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la 2ª Etapa se realizarán en un plazo máximo de doce años, y siempre acorde con el escenario que se apunta en la revisión de las Normas Subsidiarias actualmente en proceso de redacción, todo ello justificado en que el Caserío existente prevé mantener su uso residencial.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION Nº 4 " HUERTA ABAJO "
SITA EN LA CARRETERA DE SANLUCAR A BENACAZON DE
SANLUCAR LA MAYOR (SEVILLA)

I N D I C E

- 1.- EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.
- 2.- FINANCIACION.
- 3.- DISTRIBUCION POR ETAPAS.
- 4.- REPERCUSION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

E S T U D I O E C O N O M I C O - F I N A N C I E R O

1.- EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

A.	ALCANTARILLADO	(9,74%)	12.520.493 ptas.
B.	ELECTRICIDAD	(12,35%)	15.876.084 ptas.
C.	JARDINERIA	(2,47%)	3.175.216 ptas.
D.	MOVIMIENTOS TIERRAS	(21,97%)	28.243.124 ptas.
E.	PAVIMENTACIONES	(44,87%)	57.680.963 ptas.
F.	SUMINISTRO DE AGUA	(3,91%)	5.026.354 ptas.
G.	MOBILIARIO URBANO	(0,84%)	1.079.830 ptas.
H.	TELEFONIA	(3,85%)	4.949.225 ptas.
TOTAL EJECUCION MATERIAL (P.E.M.)			128.551.289 PTAS.
G.G. y B.I. (22%)			28.281.284 PTAS.
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA			156.832.573 PTAS.
IVA (16%)			25.093.212 PTAS.
HONORARIOS TECNICOS			7.135.882 PTAS.
IVA (16%)			1.141.741 PTAS.
TASAS (3,55% s/. P.E.M.)			4.563.571 PTAS.

2.- FINANCIACION.

La financiación de las obras de urbanización de la 1ª Etapa corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar La Mayor o Empresa Municipal de Promoción Pública (SODELUCAR S.L.) en que delege, según el Convenio suscrito para el desarrollo urbanístico del sector.

La financiación de la 2ª Etapa será a cargo de la propiedad de los terrenos correspondiente a dicha etapa.

3.- DISTRIBUCION POR ETAPAS.

Se prevé una 1ª Etapa de realización de las obras de urbanización correspondientes a su ámbito de aplicación. Esta primera etapa incluye, prácticamente, la casi totalidad de los terrenos del sector, a excepción de los correspondientes a la 2ª Etapa que ocupa el Caserío existente.

El desarrollo urbanizador correspondiente a la 2ª Etapa queda definido en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

4.- REPERCUSION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Considerando la superficie total del sector, 62.508 metros cuadrados, el coste estimado de las obras de urbanización supone una repercusión sobre suelo bruto de :

$$156.832.573 \text{ ptas.} / 62.508 \text{ m}^2 = 2.509 \text{ ptas/m}^2.$$

Aplicando el coste total de ejecución por contrata al aprovechamiento total del Plan Parcial, 37.038,89 m²t, resulta una repercusión de :

$$156.832.573 \text{ ptas.} / 37.038,89 \text{ m}^2\text{t} = 4.234,27 \text{ ptas/m}^2\text{t}$$



**SERVICIOS
TECNICOS**

Junio de 2.005

Miguel Ángel Callejas Gutiérrez, arquitecto municipal

Alberto Martín-Loeches Sánchez, arquitecto

REFORMADO DE PLAN PARCIAL Nº 4 "HUERTA ABAJO "
SITO EN LA CARRETERA DE SANLUCAR A BENACAZON DE SANLUCAR
LA MAYOR(SEVILLA)

JUNIO 2.005
SERVICIOS TÉCNICOS

Í N D I C E

PREAMBULO

CAPITULO I : DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

- Artículo 1 : Fundamento legal.
- Artículo 2 : Ambito territorial.
- Artículo 3 : Vigencia, revisión y modificación.
- Artículo 4 : Documentación y criterios de interpretación.

CAPITULO II : DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

- Artículo 5 : Instrumentos complementarios de ordenación.
- Artículo 6 : Parcelaciones.
- Artículo 7 : Gestión Urbanística.
- Artículo 8 : Proyecto de Urbanización.
- Artículo 9 : Ejecución material.

CAPITULO III : NORMAS GENERALES DE USOS

- Artículo 10 : Tipos de usos.
- Artículo 11 : Carácter de los usos.

CAPITULO IV : NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

- Artículo 12 : Criterios de aplicación.
- Artículo 13 : Número de plantas y altura de la edificación.
- Artículo 14 : Condiciones de composición.

REFORMADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION N° 4 " HUERTA ABAJO "
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR- JUNIO 2005 -

- Artículo 15 : Construcciones bajo rasante.
- Artículo 16 : Edificaciones por encima de altura permitida
- Artículo 17 : Cubiertas.
- Artículo 18 : Aparcamientos.
- Artículo 19 : Supresión de barreras arquitectónicas.
- Artículo 20 : Condiciones generales de estética.

CAPITULO V : NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

- Artículo 21 : Condiciones generales.
- Artículo 22 : Viario público.
- Artículo 23 : Espacios libres de dominio y uso público.
- Artículo 24 : Infraestructuras urbanas básicas.

CAPITULO VI : CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

- Artículo 25 : Zonas.
- Artículo 26 : Zona residencial.
- Artículo 27 : Zona de sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Artículo 28 : Zona de Centro docente.
- Artículo 29 : Zona de servicios de interés público y social.
- Artículo 30 : Zona de uso viario y aparcamientos.

ANEXO : INDICE DE PLANOS
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

O R D E N A N Z A S

PREAMBULO. OBJETO DEL REFORMADO.

Se redactan las presentes Ordenanzas como texto refundido donde se incluyen las modificaciones realizadas en alguno de los artículos.

En concreto, se han modificado los siguientes artículos:

- Artículo 1. Fundamento legal.**
- Artículo 10. Tipos de usos.**
- Artículo 26. Zona residencial.**
- Artículo 28. Zona de Centro docente.**
- Artículo 29. Servicios de interés público y social (SIPS).**

Los cambios realizados afectan fundamentalmente a los usos y a las condiciones de edificación en relación con la parcela.

En primer lugar, se amplía la relación de usos compatibles, autorizándose el uso hotelero, comercial y de oficinas de forma general en la zona de Grado 2 (residencial privado).

En segundo lugar, se realizan cambios en la ocupación de parcela según el uso y la planta considerados.

En tercer lugar, se modifican ligeramente la edificabilidad no lucrativa para las parcelas de uso docente y de Servicio de Interés Público y Social, con el fin de mejorar el estándar de dotaciones en edificios que dan servicio tanto al Plan Parcial como al resto del municipio.

Consecuentemente con lo anterior, se modifican dichas edificabilidades no lucrativas en los cuadros de los siguientes planos:

3. Ordenación General. Condiciones de Volumen.

8. Ordenación General. Condiciones de Volumen. Aprovechamiento.

Estas Ordenanzas, junto con la documentación gráfica de ordenación de este Plan Parcial, concretan y desarrollan las de la vigente Modificación Parcial de las NN.SS. en lo que se refiere al Sector nº 4 "Huerta Abajo".

En el ámbito del presente Plan Parcial y en lo no previsto en estas Ordenanzas Reguladoras, serán de aplicación las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes y cuantas disposiciones legales o reglamentarias pudiesen afectarle.

Su contenido se estructura en los siguientes Capítulos :

Preámbulo

- I. Disposiciones de carácter general.
- II. Desarrollo y ejecución del Plan.
- III. Normas generales de uso.
- IV. Normas generales de edificación.
- V. Normas generales de urbanización.
- VI. Condiciones particulares de cada zona.

Capítulo I : DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 1. Fundamento legal.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, del , Ley 7/2002 de 17 de diciembre, en su artículo 13.3, y el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, en su artículo 61, señalan la obligatoriedad de la redacción y el contenido de las Ordenanzas Regulatoras necesarias para la ejecución de un Plan Parcial.

Artículo 2. Ambito territorial.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del área de Suelo Apto para Urbanizar delimitada como Sector nº 4 "Huerta Abajo" de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar La Mayor aprobadas definitivamente el 16 de diciembre de 1982.

Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación.

1. La vigencia del presente Plan Parcial será indefinida a partir de su aprobación definitiva, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos legalmente establecidos, o de que sus determinaciones queden afectadas por la revisión o modificación de las NN.SS. vigentes.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a la calificación del suelo, cambio de situación de cesiones, creación o anulación del trazado de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o las NN.SS. 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 4. Documentación y criterios de interpretación.

1. El presente Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos :

- * Memoria
- * Planos de Información

REFORMADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION N° 4 " HUERTA ABAJO "
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR- JUNIO 2005 -

- * Planos de Ordenación
- * Ordenanzas Regulatoras
- * Plan de Etapas
- * 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 condicionado la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b. Los Planos de Información tienen carácter descriptivo de la situación actual, física y urbanística, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

c. Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

d. Las presentes Ordenanzas Regulatoras constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial.

e. El Plan de Etapas, de carácter preceptivo, establece el orden de desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.

f. El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica aproximada de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial. El volumen de inversión previsto será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

3. Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, en caso de discordancia entre planos a distinta escala, prevalecerán las determinaciones de los planos a escala más ampliada, y entre documentos gráficos y escritos prevalecerán estos últimos.

Capítulo II : DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

Artículo 5. Instrumentos complementarios de ordenación.

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 poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los artículos 91 de la Ley del Suelo vigente y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle, que en su caso se redacten, 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 en espacios de dominio público. Sólo podrán prever vías 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.

3. El ámbito propuesto para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle deberán ser de conformidad con el Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 6. Parcelaciones.

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se permita la segregación o parcelación de las mismas, de acuerdo con lo establecido en las condiciones particulares de cada zona.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, conforme a lo establecido por la Ley del Suelo vigente y al artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso, en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas inferiores a la mínima establecida en las condiciones particulares de zona.

Artículo 7. Gestión urbanística.

1. La totalidad del ámbito del sector n° 4 constituye el polígono de actuación a efectos de gestión del Plan Parcial.
2. El sistema de actuación fijado para la gestión del presente Plan Parcial es el de cooperación.
3. En el presente Plan Parcial y en el Proyecto de Parcelación se concretarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales y aparcamientos, parques y jardines públicos, centros docentes, comerciales y sociales públicos, y demás servicios de dominio y uso público necesarios para el ámbito del sector ordenado.
4. La cuantía y situación de las cesiones de suelo indicada en el epígrafe anterior , aparte de los viales y aparcamientos, es la siguiente :
 - a. Espacios libres de dominio y uso público (SELDUP)= 7.524 m2
 - b. Centro Docente = 2.500 m2
 - c. Equipamiento comercial (SIPS) = 400 m2
5. La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados 3 y 4 de este artículo se materializará en el acto de aprobación definitiva del Plan Parcial. La ocupación de los mismos no podrá realizarse hasta el acto de recepción parcial de la urbanización o fase de la misma, en su caso. No obstante lo anterior , para el caso de obras de equipamiento de interés municipal el Ayuntamiento podrá disponer de las referidas parcelas, siendo a su cargo las reparaciones e interferencias en las obras de urbanización.

Artículo 8. Proyecto de Urbanización.

1. Se redactará un único Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente y a los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo con las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias. Dicho Proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras a realizar en el plazo máximo total que se

especifica en el artículo 9 de las presentes Ordenanzas.

2. El Proyecto de Urbanización deberá ser formulado en un plazo no superior a tres (3) meses a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirán las obras de los cerramientos, de fábrica de ladrillo o similar de paramento ciego con una altura mínima de 2,20 metros, del lindero sur del sector que separe la zona de actuación de la colindante "Hacienda San Pablo" y de los límites del Caserío existente, según queda grafiado en el Plano de Ordenación nº 9 "Alineaciones y rasantes" y consta expresamente en el Convenio Urbanístico suscrito por la propiedad y el Excmo. Ayuntamiento.

4. Se incluyen en el Proyecto de Urbanización las siguientes obras exteriores al ámbito del presente Plan Parcial :

* Obras de ampliación, pavimentación y acondicionamiento del Camino a Benacazón, antiguo Camino de Agua Santa, en el límite occidental del sector en contacto con el Plan Parcial PP5 "Hacienda de Benazuza".

* Obras de pavimentación y acondicionamiento del viario de acceso por el costado oriental del sector, que discurre paralelo a la carretera de Sanlúcar La Mayor a Benacazón (prolongación de la avenida Hermano Cirilo).

* Obras de enlace y acometidas con redes generales de infraestructuras que, en su caso, fuesen necesarias.

Artículo 9. Ejecución material.

1. La ejecución de las obras de urbanización del Sector, junto con las obras exteriores necesarias, serán sufragadas por el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar La Mayor o Empresa Pública en que delege. Todo ello de acuerdo a lo dispuesto en el Convenio de Gestión Urbanística para el desarrollo del Plan Parcial nº 4 "Huerta Abajo" suscrito, entre el Excmo. Ayuntamiento y la propiedad de los terrenos, el 24 de enero de 1997 y ratificado por el Ayuntamiento Pleno el 10 de febrero de 1997.

2. Las obras de urbanización comenzarán en el plazo de seis (6) meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y finalizarán dentro del período establecido en el

mismo, que no podrá ser superior a tres (3) años desde la aprobación de dicho Proyecto.

Capítulo III : NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 10. Tipos de usos.

1. En el ámbito del Plan Parcial se permiten los siguientes usos, de acuerdo con las regulaciones y categorías que establece las Normas Urbanísticas del planamiento general, y las condiciones particulares de las presentes Ordenanzas:

1ª y 2ª ETAPA :

- a. Residencial unifamiliar en manzana, en hilera o adosada.
- b. Comercial, hotelero.
- c. Espacios libres de dominio y uso público.
- d. Docente.
- e. Servicios de Interés público y social.
- f. Viario y aparcamientos.

2. Para el ámbito exclusivo de la 2ª Etapa del presente Plan Parcial, se permite mantener el uso actual de residencial unifamiliar en edificación aislada con sus instalaciones y anexos existentes.

Artículo 11. Carácter de los usos.

a. Uso exclusivo : es áquel que ha de implantarse como único en la totalidad de la parcela.

b. Uso dominante : es áquel cuya implantación tiene carácter principal o mayoritario en la parcela.

c. Uso compatible: es áquel que puede coexistir con el uso dominante.

d. Uso complementario : es todo aquel uso que en las parcelas cabe entender como permitido aunque no se determine expresamente en las condiciones particulares de la zona, por servir de complemento al uso exclusivo o dominante o formar parte del

programa del centro o equipo , de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

Capítulo IV : NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 12. Criterios de aplicación.

Las edificaciones que se levanten en el ámbito de este Plan Parcial deberán cumplir :

- a. Las condiciones establecidas en el presente capítulo.
- b. Las condiciones particulares de zona fijadas en el capítulo IV de esta Ordenanzas.
- c. Complementariamente, las condiciones dictadas, en su caso, por las Normas Urbanísticas generales de las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes.

Artículo 13. Número de plantas y altura de la edificación.

1. El número máximo, y mínimo en su caso, de plantas será el indicado en el Plano de Ordenación nº 8 "Ordenación General. Condiciones de volumen" , y en las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas.
2. La altura de la edificación que, en su caso, se establece en las condiciones particulares de cada zona tiene el carácter de altura máxima.
3. La altura de la edificación se medirá entre el punto medio de la rasante en fachada y la parte inferior del último forjado.
4. La altura hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja no será superior a cuatro (4) metros. La solería de planta baja podrá elevarse hasta un máximo de 1,20 metros sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo de la misma.
5. Las plantas tendrán una altura libre mínima de 2,60 metros.
6. En caso de cubierta de vertiente de tejado, la cornisa podrá elevarse en una altura no superior a 30 centímetros sobre la

del forjado y a partir de ella la pendiente del tejado no excederá de 35°, prohibiéndose expresamente el aprovechamiento del espacio bajo estas cubiertas, recuperando así los tejados con las inclinaciones habituales.

Artículo 14. Condiciones de composición.

a. Todos los huecos a fachada mantendrán la proporcionalidad tradicional de forma rectangular con altura superior al ancho.

b. El porcentaje de longitud de huecos sobre la longitud de la fachada no será superior al 40%.

c. Se permitirán vuelos abiertos (balcones) en planta primera con una proyección máxima sobre el plano de fachada de 60 cms. Se prohíbe expresamente el cerramiento del vuelo para su incorporación a la vivienda como superficie útil.

d. Los huecos en fachada se dispondrán de forma que se encuentren separados de los linderos laterales 1,5 veces mínimo su longitud de vuelo.

Artículo 15. Construcciones bajo rasante.

1. Se permite la construcción bajo rasante, no destinada a vivienda ni lugares de trabajo, que no computará a efectos del número de plantas y edificabilidad definidas en estas Ordenanzas, si la parte superior del forjado no supera en 1,20 metros a las rasantes de la parcela, y siempre que esto no suponga un aumento de la altura máxima permitida.

2. Las condiciones mínimas serán las siguientes :

a. Altura libre 2,20 metros.

b. En el caso de sótanos mancomunados, tendrán que comunicar con patio o jardín, o bien con la parte superior del edificio por tubo o patinejo de ventilación con sección mínima de un (1) metro cuadrado. En el caso de semisótano, la superficie de ventanas será superior a 1/12 de la superficie útil del local.

c. Cuando se prevea acceso de vehículos al sótano o semisótano, se dispondrá en la parte superior de la rampa un tramo horizontal ("meta") de cuatro (4) metros de longitud a partir de la alineación de fachada; así mismo, su puerta se situará en la parte superior de

forma que impida la visión de la rampa desde la calle.

3. En todo caso, el acceso del sótano o semisótano a la planta baja de la vivienda se realizará mediante el mismo cajón de escalera que conecte con el resto de las plantas, es decir, en cuanto a diseño, construcción y dimensiones de escalera se refiere.

Artículo 16. Edificaciones por encima de la altura señalada.

1. Por encima de la altura señalada, podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada un mínimo de tres (3) metros y de altura no superior a dicho retranqueo mínimo. Su superficie no excederá de un 25% de la construida en la planta inmediatamente inferior, comprendiéndose en esta superficie la salida de escalera, trasteros, lavaderos, etc..

2. Se autoriza en el ático el uso de vivienda siempre que se encuentre vinculada funcionalmente con el resto de las plantas de la vivienda por la misma escalera, es decir, en cuanto a diseño, construcción y dimensiones se refiere.

3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de instalaciones, que deberán ser incluidos en la mencionada planta de ático.

Artículo 17. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán de teja o azotea plana, transitable o no. En caso de azotea visitable, tendrá el carácter de terraza practicable.

2. En el caso de cubierta inclinada, no podrá superar en ningún caso los 35° sobre la horizontal.

Artículo 18. Aparcamientos.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia municipal de obras, las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican en el presente artículo.

2. Los aparcamientos exigidos se situarán obligatoriamente en el

interior de la parcela o manzana, pudiendo localizarse en las siguientes situaciones:

- En la planta baja dentro o fuera de la edificación.
- En planta sótano o semisótano de la parcela de la manzana. En el caso de plantearse un sótano o semisótano común para toda la manzana, éste tendrá carácter de mancomunidad de uso y dispondrá de accesos unificados.

3. Las dotaciones de reserva de aparcamiento serán de una plaza por cada vivienda como mínimo o por cada 100 metros cuadrados de edificación de uso docente y Servicios de Interés Público y Social.

Artículo 19. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. Todos los lugares de uso público, como espacios libres, supermercados, garages, docente, comercio, etc., tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales y cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación si fueran precisos.

2. Así mismo, se recomienda que tanto el acceso a las parcelas como a las viviendas dispongan de los medios apropiados que eliminen las barreras arquitectónicas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 20 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 20. Condiciones generales de estética.

1. No se autorizará la utilización de materiales cuya degradación en el tiempo sea ostensible, así como el empleo de fibrocemento o similar en cubiertas y paramentos vistos. Se prohíbe la utilización de revestimientos cerámicos en las fachadas.

2. En las fachadas se utilizarán revestimientos con materiales tradicionales a base de enfoscados, etc., preferentemente de color blanco.

3. Los depósitos de agua y espacios destinados al tendido de ropa se situarán fuera de las vistas de los viales y espacios públicos.

4. Las medianeras vistas deberán tratarse como fachada. Las edificaciones en esquina deberán resolverse de forma singular atendiendo a su especial situación para que, en el caso de aparecer medianería vista, ésta tenga un tratamiento de fachada, debiendo

aparecer su diseño en proyecto. En consecuencia, se prohíbe los paños ciegos en cualquiera de los paramentos de las fachadas de las edificaciones en esquina.

5. Los huecos de ventilación y de instalación de aire acondicionado que aparezcan en la fachada se dispondrán en consonancia con el resto de sus elementos (ventanas, vuelos, puerta, cornisas, recercados, etc.), no distorsionando la composición del conjunto.

Capítulo V : NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 21. Condiciones generales.

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se realicen en el ámbito del Plan Parcial, debiendo ejecutarse éstas conforme a las condiciones que establecieron los Organismos Competentes, a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento y a las Prescripciones Técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Sanlúcar La Mayor y, en su caso, las compañías suministradoras.

En caso de posibles contradicciones de las presentes normas, derivadas de cambios o modificaciones en la reglamentación vigente, con las establecidas por los organismos competentes o compañías suministradoras, prevalecerán las estipuladas por éstas últimas.

Artículo 22. Viario público.

1. El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus dimensiones y materiales a lo establecido en el presente Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización que lo desarrolla.

2. Pavimentación :

a. Para dimensionar el firme de calzadas 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.

b. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un

código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación peatonal, estancia de personas, vehículos o uso conjunto.

c. Las tapas de arquetas y registros se orientarán tomando en consideración las juntas de los elementos de pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo.

d. Cuando en las aceras se prevea arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso.

3. Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que deba colocarse en las vías públicas, se situarán en la parte exterior de la acera, procurando evitar su colocación en la intersección común a dos aceras y en los pasos peatonales.

4. Los hitos y mojones que se coloquen en vías peatonales para impedir el paso de vehículos se diseñarán con un espacio mínimo entre ellos de un (1) metro.

Artículo 23. Espacios libres de dominio y uso público.

1. La urbanización se ajustará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, facilitando su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas en la ordenación a través de elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado u otros análogos.

2. El Proyecto de Urbanización del sector contendrá un estudio específico de jardinería y amueblamiento urbano de áreas libres, justificando el sistema de riego elegido, la red de alumbrado diseñada y los elementos de mobiliario urbano.

Artículo 24. Infraestructuras urbanas básicas.

1. Abastecimiento de agua :

a. El dimensionado de la red se realizará con los siguientes criterios básicos:

- Consumo medio de 300 litros por habitante y día.
- Presión mínima en el punto más desfavorable de una (1) atmósfera.
- Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad de 1 m/seg.

b. Siempre que sea posible, se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 centímetros. Cuando estén sometidos a cargas de tráfico, la profundidad será de un (1) metro salvo que los áculos mecánicos la aconsejen mayor.

c. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento, en los casos en que discurran por la misma zanja, a una distancia de un (1) metro, que podrá reducirse a 50 centímetros como mínimo cuando esté justificado que no existe riesgo de contaminación.

2. Red de riego e hidratantes contra incendios :

Se establecerán en todas las zonas de juegos y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo diario de 20 m³/Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, de 60 mm., conectadas a la red general o a las redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves. La distancia entre bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir, aconsejándose una distancia media de 40 metros.

3. Alcantarillado :

a. El sistema de alcantarillado se realizará mediante red unitaria a profundidades y pendientes necesarias para acometer a la red general existente, de acuerdo con los esquemas previstos en los planos de ordenación.

b. Así mismo, la profundidad asegurará el drenaje de las futuras edificaciones e impedirá el riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento. En el caso de que ambas redes coincidan en un plano vertical, la red de alcantarillado discurrirá siempre por debajo de la de abastecimiento y a la distancia mínima fijada en el apartado anterior.

c. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 30 cms. de

diámetro y la velocidad máxima de 3 m/seg. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1% y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de 0,6 m/s.

d. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para abastecimiento de agua. En el cálculo de los caudales de pluviales, salvo estudio económico especial de daños-inversiones para evitarlos, se atenderá a una pluviometría de 100 l/ha. y se considerará en cada tramo de la red una duración mínima admisible de 10 minutos. Los coeficientes de escorrentía serán de 0,95 para cubiertas y pavimentos, 0,3 para zonas alberadas y 0,10 para zonas ajardinadas.

e. Deberán situarse pozos de registro en los colectores a una distancia máxima de 30 metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambios de dirección, cambio de pendiente, resaltos, etc.

f. Los vertidos de acometidas se realizarán en pozos de registro; en el caso de que no fuera posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

4. Energía eléctrica :

a. El cálculo e instalación se realizará con base en las características especificadas en Memoria, de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, normativas particulares y del Ayuntamiento y de la compañía suministradora.

b. Las redes de distribución serán subterráneas, ajustándose a los esquemas definidos en el plano de ordenación correspondiente, sin perjuicio de su posible adaptación en el Proyecto de Urbanización.

c. Queda prohibida en las vías públicas (calzadas y aceras) la instalación de los centros de transformación que, en su caso, fuesen necesarios.

5. Alumbrado público :

a. Los niveles de iluminación se ajustarán, como mínimo, a los siguientes valores:

Iluminación	Uniformidad media (lux)
-------------	-------------------------

REFORMADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION N° 4 " HUERTA ABAJO "
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR- JUNIO 2005 -

- Vías de tráfico rodado :		
* Principal	25	1:3
* Secundaria	15-20	1:3
- Vías peatonales :	10	1:3
- Aparcamientos :	10	1:3
- Espacios libres :	5-8	1:5

b. En intersecciones de vías se continuará en las vías secundarias con el mismo nivel de iluminación de las vías principales en una distancia mínima de 20 metros desde la intersección de las aceras.

c. En cualquier caso se respetarán las normas municipales sobre alumbrado público, relativas a dimensiones, tipo de lámparas, distancias, etc.

6. Telefonía :

La red telefónica se dispondrá subterránea de acuerdo con el esquema señalado en el plano de ordenación correspondiente y a las condiciones que se fijen en el Proyecto de Urbanización, conforme a las normas de la Compañía Telefónica.

Capítulo VI : CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 25. Zonas.

En el presente Plan Parcial se establecen las siguientes zonas, cuya situación se determina en el Plano de Ordenación nº 7 "Calificación. Usos globales y pormenorizados" :

- a. Residencial : - Grado 1
 - Grado 2
- b. Espacios libres (SELDUP).
- c. Centro docente.

- d. Servicio de Interés público y social (SIPS).
- e. Viario y aparcamientos.

Artículo 26. Zona residencial.

1. Delimitación : comprende las manzanas identificadas como m-1, m-2, m-3, m-4, m-5, m-6, m-7, m-8, m-9, M-10, M-11, M-12, M-13 y M-14 en los planos de ordenación correspondientes.

2. Carácter : los terrenos comprendidos en esta zona tendrán el carácter de dominio y uso privado.

3. Condiciones de uso :

a. Uso dominante :

- Grado 1: vivienda unifamiliar.
- Grado 2: vivienda unifamiliar, comercial y hotelero.

b. Usos compatibles en planta baja :

- Grado 1: no se permiten otros usos distintos del dominante.
- Grado 2: oficinas y comercio. Se prohíben expresamente los usos relacionados con taller artesanal, panaderías o despachos (expendidurías) de fabricación propia o cualquier otro similar que propicie la emanación de ruidos o humos, así como cualquier otro uso incompatible con el residencial. Los locales destinados a usos no residenciales compatibles con la vivienda, presentarán con carácter obligatorio fachada y acceso a vía o espacio público.

c. Usos compatibles en planta primera y ático :

- Grado 1: No se permitirán ningún tipo de uso compatible distintos a los relacionados con la vivienda, según queda definido en las presentes Ordenanzas.
- Grado 2: comercial, oficinas y hotelero.

d. Usos compatibles en planta sótano y semisótano :

- * Aparcamiento de vehículos.
- * Trasteros.
- * Almacén y taller artesanal que no propicien la emanación de ruidos o humos.
- * Cualquier otro uso compatible con el permitido en las plantas

superiores.

4. Tipología:

- Grado 1: Viviendas unifamiliares adosadas , en manzana o en hilera
- Grado 2: edificio de uso autorizado.

5. Unidad de Actuación :

a. La unidad mínima de actuación edificatoria es la parcela, de desarrollo mediante proyecto unitario de edificación.

b. Las parcelas conforman manzanas o hileras completas, según se detalla en los planos de ordenación. Por tanto, en el caso de que la edificación de cada parcela obedezca a proyectos arquitectónicos distintos, se cuidará y atenderá a criterios unitarios de composición en la totalidad de la manzana.

c. Se establecen dos (2) Grados distintos de aplicación de los parámetros de las presentes Ordenanzas, según se detalla en los Planos de Ordenación n° 7 "Calificación. Usos globales y pormenorizados" y n° 8 "Ordenación General. Condiciones de volúmen. Aprovechamientos" :

* GRADO 1 : de aplicación para las manzanas m-1 , m-2 , m-3 , m-4 , m-5, m-6, m-7 , m-8 y m-9.

* GRADO 2 : de aplicación para las manzanas M-10 , M-11 , M-12 , M-13 y M-14.

6. Condiciones de parcelación :

Se permite la Parcelación de las manzanas definidas en el presente Plan Parcial de acuerdo con lo siguiente :

a. Las parcelas resultantes cumplirán las siguientes condiciones :

- * GRADO 1 :
- Forma de la parcela = rectangular.
- Superficie mínima de parcela = 100 m2.
- Frente mínimo de parcela = 6,5 metros.
- Fondo de parcela = 16 metros.

* GRADO 2 :

- Forma de parcela = rectangular e irregular
- Superficie mínima de parcela = 135 m².
- Frente mínimo de parcela = 7,5 metros.
- Fondo mínimo de parcela = 15 metros.

b. Las parcelas resultantes tendrán una forma y dimensión que permita inccribir en todo su ámbito un círculo de diámetro igual o superior al de su frente mínimo.

Quedan excluidas de esta condición las parcelas que formen esquina pertenecientes a las manzanas del GRADO 2.

c. No se permitirán segregaciones o parcelaciones que den como resultado parcelas con dimensiones inferiores a las establecidas en los apartados anteriores.

d. En las manzanas sujetas al GRADO 2 se permitirán agregaciones de parcelas, siempre que la superficie resultante sea inferior a tres (3) veces los parámetros establecidos en el apartado a. del presente artículo.

e. En caso de formularse cualquier agregación de parcelas, la unión de éstas estará sujeta a la aprobación del correspondiente "expediente de agregación de parcelas" que precisará la conformidad del Excmo. Ayuntamiento, cuya autorización se obtendrá siempre bajo los criterios de evitar la distorsión morfológica y volumétrica del conjunto de la manzana y respecto de sus colindantes.

7. Condiciones de posición de la edificación :

a. Las edificaciones se dispondrán obligatoriamente de conformidad con las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación n° 9 "Alineaciones y rasantes".

b. Tan sólo, se podrá autorizar pequeñas construcciones auxiliares para almacén y trasteros que se anexasen al lindero del fondo o testero , previa conformidad del Excmo. Ayuntamiento, y siempre que la superficie construida u ocupada sea inferior a nueve (9) metros cuadrados.

c.* GRADO 1 : Las edificaciones se situarán respetando las siguientes separaciones a lindero de la parcela :

- Separación obligatoria a lindero frontal o fachada = 2 m.
- Separación mínima a lindero del fondo o testero = 3 m.

d. * GRADO 2 : Las edificaciones se situarán con alineación a vial, incluso las parcelas en esquina. Para el uso residencial, la separación mínima a lindero trasero o testero será de cinco (5) metros. En parcelas en esquina se deberá respetar un patio mínimo de 5 x 5 metros que podrá adosarse a cualquiera de los linderos medianeros.

Las parcelas que formen esquina y que dispongan de dimensiones o superficie superiores a la mínima establecida, mantendrán sus fachadas con alineación a vial. Además será obligatoria en estas parcelas la formación de una falsa fachada a vial que abarque toda la alineación de fachada a espacio público y complete la composición exterior de la manzana.

Se podrá permitir un retranqueo máximo en los linderos a espacios públicos de tres (3) metros, solo y exclusivamente en el caso que abarque frentes completos de manzana, condicionado a la presentación de un anteproyecto unitario de la edificación, y siempre que no perjudique la composición global de la manzana en que se ubica.

8. Condiciones de ocupación de la parcela :

La ocupación máxima de parcela será:

- * GRADO 1 : 65% en planta baja.
- * GRADO 2 : 100% en planta baja cuando se trate de usos autorizados distinto del residencial y 65% en planta primera.

9. Condiciones de volúmen :

El volumen permitido será el resultante de las condiciones de ocupación y altura.

En el caso de retranqueo de la edificación se deberá conformar falsa fachada en la alineación obligada.

10. Número de plantas :

El número máximo de plantas será de 2 (PB + 1) , permitiéndose un ático para el GRADO 2, según las condiciones establecidas por el artículo 16 de las presentes Ordenanzas.

11. Altura máxima :

La altura máxima permitida será de 7,5 metros desde el punto medio de la rasante en fachada hasta la cara inferior del forjado, y según las condiciones establecidas en el artículo 13 de estas

Ordenanzas.

12. Edificabilidad :

Se establecen las siguientes edificabilidades máximas, conforme se detalla en el Plano de Ordenación n° 8 "Ordenación General. Condiciones de volúmen. Aprovechamiento" :

- * GRADO 1 : 1,10 m²/m² (m² construido por m² de suelo).
- * GRADO 2 : 1,25 m²/m² (m² construido por m² de suelo).

13. Condiciones estéticas y de salubridad :

a. Los cerramientos de los patios posteriores y laterales, situados al fondo de las parcelas, serán macizos con una altura máxima de 2,20 metros o, en su caso, vegetal que alcance la misma altura máxima descansando sobre un zócalo de fabrica de ladrillo de 30 cms. de altura.

b. En las azoteas que sean visitables, los cerramientos que separen las parcelas o edificaciones en los linderos laterales, serán de fábrica de ladrillo hasta una altura máxima de 1,80 metros.

Artículo 27. Zona de sistema de espacios libres de dominio y uso público (SELDUP).

1. Delimitación : Comprende las manzanas identificadas como D-1 , D-2 , D-3 y D-4 de los planos de ordenación correspondientes.

2. Carácter : los terrenos comprendidos en esta zona tendrán el carácter de dominio y uso público.

3. condiciones de uso :

a. Uso exclusivo: plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego y recreo para niños.

b. Usos complementarios : se podrán autorizar, previa concesión municipal, edificaciones con destino a usos de equipamiento cultural y pequeño servicio, tales como bares, quioscos de prensa, etc., que contribuyan al carácter lúdico y recreativo de estas zonas, con una ocupación máxima del 10% de la superficie total de la parcela y de altura inferior a 4 metros.

Artículo 28. Zona de Centro docente.

1. Delimitación : Comprende las manzanas identificadas como D-5 de los planos de ordenación correspondientes.

2. Carácter : los terrenos comprendidos en esta zona tendrán el carácter de dominio y uso público.

3. Condiciones de uso :

a. Usos dominantes : centro escolar (Preescolar y EGB).

b. Usos complementarios : aquellos que resulten necesarios para el desarrollo del programa del centro, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

4. Condiciones de volúmen :

a. Alineaciones : las edificaciones se dispondrán en situación libre dentro de los límites establecidos en los Planos de Ordenación n° 7 "Calificación. Usos globales y pormenorizados" y n° 9 "Alineaciones y rasantes".

b. La altura y número máximo de plantas se regularán de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

c. Edificabilidad : Se le asigna una superficie máxima edificable de 1.250 m² construidos, lo que representa una edificabilidad de 0,5 m²/m².

Artículo 29. Servicios de interés público y social (SIPS).

1. Delimitación : Comprende las manzanas identificadas como D-6 de los planos de ordenación correspondientes.

2. Carácter : los terrenos comprendidos en esta zona tendrán el carácter de dominio y uso público.

3. Condiciones de uso :

a. Uso exclusivo: servicios de interés público y social.

b. Usos complementarios : aquellos que resulten necesarios para el desarrollo de la actividad, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

Se le asigna a esta parcela el uso comercial dentro de las categorías que el Ayuntamiento entienda oportunas.

4. Condiciones de volúmen :

a. Alineaciones : las edificaciones se dispondrán en situación libre dentro de los límites establecidos en los Planos de Ordenación nº 7 "Calificación. Usos globales y pormenorizados" y nº 9 "Alineaciones y rasantes".

b. La altura máxima será de 8 metros desde el punto medio de la rasante en fachada hasta la cara inferior del último forjado.

c. El número máximo de plantas será 2 (PB + 1).

d. Edificabilidad : Se le asigna una superficie máxima edificable de 640 m² construidos, lo que representa una edificabilidad de 1,60 m²/m².

Artículo 30. Zona de uso viario y aparcamiento.

1. Delimitación : comprende los espacios destinados a red viaria, peatonal y aparcamientos anejos.

2. Carácter: los terrenos comprendidos en esta zona tendrán el carácter de dominio y uso público.

3. Condiciones de uso : queda expresa y totalmente prohibido la utilización de esta superficie para acopio de materiales o cualquier otro tipo de actividad o aprovechamiento distinto al de viario público, aún cuando fuese de forma circunstancial o transitoria.



SERVICIOS
TECNICOS

Junio de 2.005

Miguel Ángel Callejas Gutiérrez, arquitecto municipal

Alberto Martín-Loeches Sánchez, arquitecto

I N D I C E D E P L A N O S

PLANOS DE INFORMACION

1. SITUACION. AMBITO DE APLICACION.
2. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. (S/. MODIFICACION PARCIAL).
3. ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFIA.
4. INFRAESTRUCTURAS.
5. CATASTRAL. REGIMEN DE PROPIEDAD.

PLANOS DE ORDENACION

6. DELIMITACION DEL SECTOR.
7. CALIFICACION. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS.
8. ORDENACION GENERAL. CONDICIONES DE VOLUMEN.
APROVECHAMIENTO
9. ALINEACIONES Y RASANTES.
10. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. SECCIONES TIPO.
11. REDES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA.
12. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.
13. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
14. RED DE TELEFONIA.

REFORMADO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION N° 4 " HUERTA ABAJO "
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR- JUNIO 2005 -

PLAN PARCIAL Nº 5 "HACIENDA BENAQUZA"



1ª ETAPA

USO	SUPERFICIE S/PROPIEDAD PARCIAL DE M2s	SUPERFICIE NETA S/PROPIEDAD
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1		11280,00 M2s
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2		14880,00 M2s
DOTACIONES PUBLICAS (SISTEMAS LOCALES)		
ESPACIOS LIBRES (SUELO P)	7500,00 M2s	7500,00 M2s
CENTRO DOCENTE (D-5)	2500,00 M2s	2500,00 M2s
S.I.P.S. (D-6)	500,00 M2s	400,00 M2s
APARCAMENTOS (193 PLAZAS)		1400,00 M2s
VIARIO		10500,00 M2s
TOTAL SUPERFICIE (1ª ETAPA)		59870,00 M2s

2ª ETAPA

USO	SUPERFICIE S/PROPIEDAD PARCIAL DE M2s	SUPERFICIE NETA S/PROPIEDAD
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2		2180,00 M2s
DOTACIONES PUBLICAS (SISTEMAS LOCALES)		
VIARIO		502,00 M2s
TOTAL SUPERFICIE (2ª ETAPA)		2682,00 M2s

TOTAL SUPERFICIE SECTOR (1ª ETAPA + 2ª ETAPA)	62552,00 M2s
--	---------------------

M2s METRO CUADRADO DE SUPERFICIE DE SUELO
M2i METRO CUADRADO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

--- AMBITO DE APLICACION
- - - AMBITO DE LA 2ª ETAPA

7 - REFORMADO - del PLAN PARCIAL Nº 4 "HUERTA ABAJO",
SITO EN CARRETERA DE SANLUCAR LA MAYOR A BENAQUZA.
SANLUCAR LA MAYOR (SEVILLA)

ORDENACIÓN

PLANO: CALIFICACIÓN USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

AVANCE: ANGELO CALLEJAS GUTIERREZ MARTIN-LOECHES SANCHEZ

PROYECTOR: ENCOM. AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR

EXPEDIENTE: PLAN/ABAJOS

FECHA: JUNIO/05

ESCALA: 1:1000

SERVICIOS TECNICOS

URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR

PLAN PARCIAL Nº 5 "HACIENDA BENAZUZA"



USO RESIDENCIAL

1a ETAPA

MANZANA	SUPERFICIE NETA M2s	SUP. MAX. EDIFICABLE M2	MAXIMO NO. DE VIVIENDAS	GRADUACIONES	NO. MAX. PLANTAS	COEFICIENTE ALTURA M2 / M2s	ALTURA M
m-1	2521,92	2774,11	24	GRADO 1	2 (Pb+1)	1,00	7
m-2	2313,92	2545,31	22	GRADO 1	2 (Pb+1)	1,00	7
m-3	2105,92	2316,51	20	GRADO 1	2 (Pb+1)	1,00	7
m-4	1897,92	2087,71	18	GRADO 1	2 (Pb+1)	1,00	7
m-5	736,48	810,13	7	GRADO 1	2 (Pb+1)	1,00	7
m-6	2729,92	3002,91	26	GRADO 1	2 (Pb+1)	1,00	7
m-7	2729,92	3002,91	26	GRADO 1	2 (Pb+1)	1,00	7
m-8	1442,22	1586,45	13	GRADO 1	2 (Pb+1)	1,00	7
m-9	1040,00	1144,00	10	GRADO 1	2 (Pb+1)	1,00	7
M-10	2022,48	2528,10	13	GRADO 2	2 (Pb+1)	1,25	7
M-11	2754,94	3443,67	18	GRADO 2	2 (Pb+1)	1,25	7
M-12	2774,75	3468,43	18	GRADO 2	2 (Pb+1)	1,25	7
M-13	3273,92	4092,40	21	GRADO 2	2 (Pb+1)	1,25	7
TOTAL	28344,31	32802,64	236				

2a ETAPA

M-14	2189,00	2736,25	14	GRADO 2	2 (Pb+1)	1,25	7
TOTAL RESIDENCIAL	30533,31	36538,89	250				

USO DOCENTE

MANZANA	SUPERFICIE NETA M2	SUP. MAX. EDIFICABLE M2	NO. MAX. PLANTAS	ALTURA MAXIMA M
D-5	2500,00	1250,00	NORMATIVA SECTORIAL	NORMATIVA SECTORIAL

USO SOCIAL-COMERCIAL

MANZANA	SUPERFICIE NETA M2s	SUP. MAX. EDIFICABLE M2	NO. MAX. PLANTAS	ALTURA MAXIMA M
D-6	400,00	640,00	2	8

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE RESULTANTE S/ PLAN PARCIAL: 37.038,89 M2

- RESIDENCIAL GRADO 1
- RESIDENCIAL GRADO 2

--- AMBITO DE APLICACION
 - - - AMBITO DE LA 2ª ETAPA

8 - REFORMADO - del PLAN PARCIAL Nº 4 "HUERTA ABAJO", SITO EN CARRETERA DE SANLUCAR LA MAYOR A BENACAZÓN. SANLUCAR LA MAYOR (SEVILLA)

ORDENACIÓN GENERAL

CONDICIONES DE VOLUMEN, APROVECHAMIENTO

PLANO: URBANISMO Y MEDIO URBANO

ELABORADO POR: ANGELES CALLEJAS GUTIERREZ / ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ

PROMOTOR: EDICIÓN AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR

LOGO: SERVICIOS URBANISMO Y MEDIO URBANO