

15

087.

VER. N°73.

46.

P.P. SECTOR 3.  
HACIENDA S. MIGUEL



# JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes

Delegación Provincial  
O'Donnell, 21  
41001-SEVILLA

9.

VISTO el Expediente: SE/146/90, tramitado en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referente al Plan Parcial nº 3 "Hacienda San Miguel", de Sanlúcar la Mayor, promovido por Inmuebles del Aljarafe.

VISTOS el Real Decreto 427/81 de 5 de Febrero, sobre reestructuración de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Andalucía; Decreto 194/83 de 21 de Septiembre, regulador de las competencias de los Organos Urbanísticos de la Junta de Andalucía; Ley del Suelo vigente y Normativa Urbanística Complementaria; y Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de Julio de 1.958.

RESULTANDO que el Plan Parcial tiene por objeto definir la ordenación pormenorizada del sector nº 3 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Sanlúcar la Mayor ajustándose para ello a las determinaciones de las mismas y a lo establecido por los artículos 43 y siguientes de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Asimismo, la tramitación seguida para su aprobación se ha ajustado al procedimiento establecido por el Artº 41 de la referida ley.

RESULTANDO que, no obstante lo anterior, el servicio de carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en su informe del plan parcial especifica que el acceso al sector deberá hacerse mediante raqueta de giro con via de deceleración y conjuntamente con la urbanización próxima existente.

De conformidad con la Propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión Provincial de Urbanismo, en su sesión del día 12 de Septiembre de 1.990, por unanimidad, ha

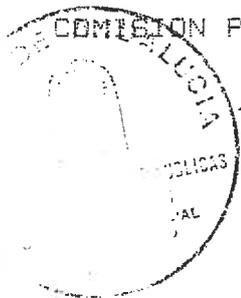
## RESUELTO:

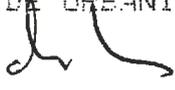
1) Aprobar Definitivamente el Plan Parcial del sector nº 3 de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor tal como se establece en el Artº. 132.3.a) del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2) El acceso desde la carretera al sector deberá ejecutarse siguiendo las especificaciones señaladas por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

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

EL VICEPRESIDENTE DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE SEVILLA,



  
Fdo.: Amador Lopez Muñoz.

ORDENANZAS REGULADORAS

**A**



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

 Delegación de Sevilla
23 OCT. 1988
<b>VISADO</b> DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (Sin control urbanístico, según art. 220.3 y 176.1 de la Ley del Suelo)
2614/87 Nº 11- Nº REGISTRO

# ORDENANZAS REGULADORAS

## TITULO I

=====

### DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

=====

#### Artículo 1. - MARCO LEGAL

Estas Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial "Hacienda San Miguel" P.P. nº 3 de Saniúcar la Mayor, complementan y desarrollan las normativas existentes dentro de las Normas Subsidiarias Municipales de la ciudad, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla, en fecha 16 de Diciembre de 1.982, con posterior revisión y Reforma Puntual (en cuanto a densidad edificatoria de 15 viv./Ha.) aprobada el 12 de Julio de 1.989.

#### Artículo 2. - AMBITO DE APLICACION

Los diferentes artículos de estas Ordenanzas, regirán desde el momento de su aprobación definitiva en todo el territorio de los dos Polígonos de actuación que corresponde a este Plan Parcial.

 Delegación de Sevilla
23 OCT. 1989
<b>VISADO</b> DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (Sin control urbanístico, según art. 226.3 y 176.1 de la Ley del Suelo)
2614/87 Nº 1
Nº REGISTRO

**A**



Archive de Planeamiento  
REGISTRADO: 12 SEP 1990

Artículo 3. - OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Todas las obras de infraestructura consecuencia de este planeamiento, y aquellas otras que fueran necesario ejecutar, aún cuando no estuvieran contenidas en el mismo, deberán ser realizadas de acuerdo a la previa aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, redactado por Técnico Superior competente, y visado por su Colegio profesional, en los términos que establece el art. 15 de la vigente Ley del Suelo

Artículo 4. - OBRAS DE EDIFICACION

Todas las obras relativas a edificación que se pretendan realizar dentro del ámbito de este Plan, deberán ir precedidas del correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución, redactado por Arquitecto Superior y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Artículo 5. - LICENCIAS

1.- Para la ejecución de cualquier tipo de obras, ya sean de nueva planta, ampliación, reforma o reparación, e incluso para demolición, será indispensable la Previa Licencia Municipal.

2.- A efectos de las presentes Ordenanzas para la tramitación de Licencias, se cumplirá en todo las prescripciones establecidas por el artículo 1789 de la vigente Ley del Suelo.

3.- El procedimiento y condiciones de otorgamiento de Licencias, se ajustarán en todo caso a lo prevenido en el Reglamento de Sevicios del Excmo Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor.


DELEGACION DE SEVILLAS
1989
<b>VISADO</b>
DE DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO
PREVENIDO EN EL
220.3 y 1731 de la Ley del Suelo
Ayuntamiento de Sanlúcar
2614/87

Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

# ORDENANZAS GENERALES

## TITULO II

=====

### CAPITULO I- DE REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO-

---

#### Artículo 6. - AMBITO DE APLICACION

Las Ordenanzas Generales de la Urbanización, tienen un ámbito de aplicación, que abarca a la totalidad de los dos Poligonos de actuación de este Plan Parcial, que alcanza 109.640,19 m2. de superficie total.

#### Artículo 7. - DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD

En total respeto en lo que establece las Normas Subsidiarias, que este Plan Parcial desarrolla, la densidad de viviendas será de 15 por Ha. bruta.

Asimismo, el número total de viviendas construibles en la totalidad de los dos Poligonos de este Plan Parcial, y en perfecta correlación con la superficie real, topográficamente determinada, será de 165 viviendas.

**A**



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

 Delegación de Sevilla
23 OCT. 1989
<b>VISADO</b> DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
Nº REGISTRO: 2614/87 N T

Artículo 8.- ZONIFICACION

Con objeto de regular la edificación en toda la extensión de los terrenos objeto de la ordenación, la solución urbanística propuesta para el presente Plan, establece la siguiente división en zonas, para cada una de las cuales regirá lo dispuesto en las Ordenanzas particulares correspondientes:

- Residencial (General y Especial)
- Docente
- Social-Comercial
- Areas Libres (Públicas y Privadas)
- Infraestructura y servicios públicos

Artículo 9.- ACTUACIONES

Las zonas descritas en el artículo anterior, se concretarán mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, redactado por Técnico Superior competente, donde se determinarán su numeración, dimensiones, superficies y todas sus demás características.

De conformidad con la legalidad vigente, en el artículo Quinto, artículo 61-b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo) no será posible realizar parcelación alguna de no estar aprobado dicho instrumento de planeamiento.

Las parcelas definidas en el Proyecto pueden ser susceptibles de remodelación, pero manteniendo, en todo caso, análogo uso.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA Delegación de Sevilla
23 OCT. 1989
<b>VISADO</b> DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
2614/87 Nº 1
Nº PLGISTRO

Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

CAPITULO II. - DE USO

Artículo 10. - EN GENERAL

En concordancia con las Normas Subsidiarias que se desarrolla, el uso predominante en este Plan Parcial es el de Residencial, pudiendo también desarrollarse, en forma no predominante:

-Comercial

-Administrativo

Equipamiento comunitario

Artesanía

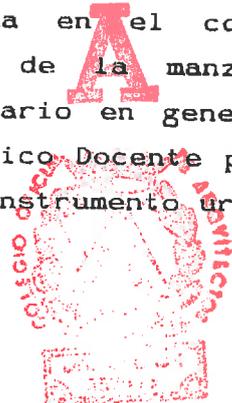
Industria compatible con vivienda.

Artículo 11. - USO PREDOMINANTE

Será posible dicho uso exclusivamente en las parcelas que defina el correspondiente Proyecto de Parcelación de la zonificación residencial.

Artículo 12. - USOS NO PREDOMINANTES

1.- Los usos específicos Comercial y Administrativo, quedan reservados especialmente para la parcela que así queda definida en el correspondiente Proyecto de Parcelación dentro de la manzana C, así como el de Equipamiento Comunitario en general, reservándose en exclusiva el uso específico Docente para la parcela que quedará definida por igual instrumento urbanístico en la manzana J de este Plan.



ARCHIVO DE FINANCIAMIENTO  
23 OCT 1990  
APROBADO  
Nº REGISTRO

Archivo de Financiamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

2.- En cuanto a los usos de industria compatible con vivienda y Artesanía, será posible su desarrollo en las futuras parcelas de zonificación Residencial, siempre que solo afecte a las plantas bajas, y sean de los tipos de servicios y profesionales, de forma que nunca se pierda el carácter de edificaciones fundamentales dedicadas a viviendas unifamiliares.

3.- Se exceptúa de lo señalado en el apartado 2, el uso en las futuras parcelas que contengan edificios existentes en el momento de la aprobación provisional de este Plan Parcial. Aparecen en el Plano de Estado Actual correspondiente (Plano nº 4), en las que será posible el uso de Industria compatible con vivienda con carácter más en general, como garajes, almacenes y plantas de clasificación de frutas, bodegas etc., siempre que cumplan con la reglamentación específica de aplicación en cada caso, y con estas Ordenanzas.

### CAPITULO III.- DE HIGIENE

-----

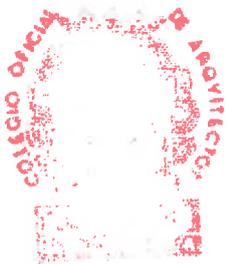
#### Artículo 13.- CONDICIONES HIGIENICAS

Las edificaciones de toda clase, se someterán a las condiciones higiénicas establecida por la legislación general y vigente en la materia. Deberá cumplir expresamente las condiciones higiénicas mínimas de habitabilidad que se encuentren en vigor, promulgadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por las Consejerías Competentes de la Junta de Andalucía.

OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA  
Delegación de Sevilla  
23 OCT 1990

RECEIVED BY PLANNING  
FOR CONTROL OF SUBMISSIONS, según art.  
228.3 y 26.1 de la Ley del Suelo

2614/87  
Nº REGISTRO



Archivado en el Ayuntamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

CAPITULO IV. - DE ESTETICA

---

Artículo 14. - COMPOSICION

1. - La composición arquitectónica, será libre, siempre que los edificios estén en armonía con el carácter de la zona y el medio geográfico.

2. - Podrá denegarse la licencia correspondiente, a aquellos Proyectos que atenten al buen gusto o resulten extravagantes e impropios del emplazamiento.

CAPITULO V. - DE ADMINISTRACION

---

Artículo 15. - CONTRATOS

En todo lo previsto en el presente Planeamiento, y en tanto no se encuentre en contradicción con lo que en él dispuesto, serán de rigurosa observancia las prescripciones concretas, que en cada caso, se establezcan en los oportunos contratos de traslación de dominio o cualquier otro derecho, así como en los reglamentos que rijan la Asociación Administrativa de propietarios o cualquier otra que, a los fines del mejor desarrollo del presente Plan sean dictadas por personas o entidades competentes para ello.



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

 Delegación de Sevilla
23 OCT. 1989
<b>VISADO</b> DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
2614/87 N° 1
N° REGISTRO

CAPITULO VI. - ZONA RESIDENCIAL

Artículo 16.- SUBDIVISION DE LA ZONA RESIDENCIAL

La Zona se subdivide en:

- 1- Residencial General, que afectará a todas las manzanas de este uso, incluso a las J y P, en su caso.
- 2- Residencial Especial, que solo afectará a las manzanas J (en el primer Polígono) y P (en el segundo), de optarse por esta alternativa por las Propiedades correspondientes.

Artículo 17.- NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMAS

En concordancia con el artículo 7 de estas Ordenanzas y de conformidad con la extensión de cada Polígono, el número máximo de viviendas permitidas será:

1- Para el primer Polígono:

a) Para el conjunto de las manzanas A, B, C, D, E, F, G, y H, de 89 viviendas.

b) Para la manzana J, de 15 viviendas en la opción de zonificación Residencial General o de 38 en la opción de zonificación Especial.

2- Para el segundo Polígono:

a) Para el conjunto de las manzanas K, L, M, N, y O, de 33 viviendas.

b) Para la manzana P, de 1 vivienda en la opción de zonificación Residencial General, o de 5 viviendas en la opción de zonificación Residencial Especial.

 <p>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL Delegación de Sevilla</p>
23 OCT. 1989
<b>VISADO</b> DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 174.1 de la Ley del Suelo)
2614/87 Nº 1 Nº REGISTRO

Archivos de ...  
APROBADO: 12 SEP 1990

Artículo 18.- TIPOLOGIAS EDIFICABLES

1- De conformidad con el artículo 131 de las Normas Subsidiarias que este instrumento urbanístico desarrolla, serán admisibles las siguientes de nueva planta:

- Vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas.
- Vivienda unifamiliar adosada de 2 plantas.

Este número de plantas se considera como máximo, pero es también admisible edificaciones de una sola planta.

2- En todos los casos, las viviendas se asentarán individualmente sobre una sola parcela de las que definirá el correspondiente Proyecto de Parcelación, no pudiendo una misma vivienda ocupar superficie de dos parcelas diferentes, a no ser que éstas hayan sufrido previamente el proceso de agrupación y reparcelación, mediante el oportuno instrumento urbanístico debidamente aprobado.

3- En el caso de tipología de viviendas adosadas a edificar de nueva planta, será necesario presentar, y obtener aprobación, del Proyecto conjunto de las edificaciones afectadas, no pudiendo, además, ser superior a un año el término que medie entre la terminación de una edificación, y el comienzo de la construcción de la ó las otras.

4- Por cumplir con las tipologías de punto 1, se consolidan, a efectos de este articulado, las edificaciones existentes en el momento de la aprobación provisional de este Plan Parcial, y que aparecen en el Plano de Estado Actual correspondiente (Plano nº 4). Podrán sufrir obras de Reforma o/y ampliación, siempre que cumplan con estas Ordenanzas. En el caso de demolición de alguna de ellas, las nuevas edificaciones que se levantarán sobre ellas, deberán ajustarse a las tipologías de nueva planta, según los apartados anteriores.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA  
Sección de Sevilla  
Delegación de Sevilla  
23 OCT 1989  
VISTADO  
DE GOBIERNO DE PLANEAMIENTO  
(Sin control urbanístico según art. 220.3 y 186.1 de la Ley del Suelo)  
2614/87 Nº 1  
Nº REGISTRO

Artículo 19.- INDIVISIBILIDAD Y SUPERFICIES MINIMAS DE PARCELAS

Las parcelas que se concreten, mediante el Proyecto de Parcelación correspondiente, en el territorio que abarca este Plan Parcial, se considerarán, a todos los efectos, como indivisibles. Las superficies mínimas de las parcelas de uso Residencial General serán de 300 metros cuadrados, y las de uso Residencial Especial de 120 metros cuadrados.

Artículo 20.- AGRUPACION Y REPARCELACION

Se permitirá la agrupación de dos o más parcelas, para formar una superficie superior, y también la reparcelación de un sector de acuerdo con las siguientes condiciones:

1- Redacción y aprobación del correspondiente instrumento urbanístico.

2- La parcela mínima resultante no será inferior a 350 m2. de superficie, en zona Residencial General, y de 150 m2. en Zona Residencial Especial.

3- El frente mínimo a calle de tráfico rodado será de 14 metros en Residencial General y de 6 metros en Residencial Especial.

4.- El número total de parcelas resultantes será igual o menor que el de parcelas agrupadas, y no alterarse, por tanto y por ningún proceso, el número total máximo de viviendas en el ámbito de este Plan Parcial.

5.- La agrupación y reparcelación podrá realizarse sobre manzanas de suelo Residencial General y de Residencial Especial, pero el resultado de estas operaciones no podrá alterar la calificación de uno u otro tipo que tuviesen inicialmente la o las manzanas afectadas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA  
Delegación de Sevilla  
23.005.0019  
VISADO  
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO  
(Sin control urbanístico según art. 223.5 y 170.1 de la Ley del Suelo)  
2614/87 Nº 1  
Nº REGISTRO

Archivado en Sevilla  
APROBADO: 12 SEP. 1990

6.- Las parcelas resultantes de todo proceso regulado por este artículo, se adaptarán en todo a las prescripciones de estas Ordenanzas.

7.- El proceso contemplado en este artículo, solo es posible admitirse en futuras parcelas de zonificación Residencial.

**Artículo 21.- ALTURA REGULADORA**

La altura máxima en toda la edificación será de 7,50 metros, tomándose como punto de referencia el centro de gravedad de la planta, a partir de la rasante natural del terreno. Dicha cota, podrá también medirse con referencia al centro de la linde de fachada, referido todo ello a dos plantas. Por encima de dicha altura, solo podrán elevarse los elementos constitutivos de la cubierta, castilletes tubos de chimenea y elementos análogos.

**Artículo 22.- VOLUMEN EDIFICABLE**

El volumen máximo edificable será el que resulte de aplicar a la respectiva parcela neta, el coeficiente de aprovechamiento máximo de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o bien el de 2,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en Residencial General, o de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en Residencial Especial.

**Artículo 23.- SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA DE PARCELA**

1- En suelo Residencial General, la superficie máxima utilizable en uso principal y secundario no deberá ser un 50% de la extensión de la parcela. Si el 50% libre deberá ser tratado como zona ajardinada, sin perjuicio de las zonas pavimentadas, sendas o penetraciones de acceso al garaje que sean precisas establecer.

 Delegación de Sevilla
23 OCT 1989
<b>VIGADO</b> DE DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
2614/87M1
Nº REGISTRO

APROBADO: 12 SEP 1990

2.- En suelo Residencial Especial, no excederá de un 75% de la extensión de la parcela, con igual tratamiento del punto anterior en la zona que se encuentre por delante de su fachada principal.

#### Artículo 24. - RETRANQUEOS

Toda edificación deberá retranquearse de las lindes laterales y de fondo de la parcela, una distancia equivalente a la mitad de su altura, distancia que coincidirá con la altura, en zona Residencial General, cuando se trate de retranqueos de la linde de frente de la parcela.

Sea cual fuere la altura de la edificación proyectada, los retranqueos mínimos no podrán ser inferiores a 3 metros para las lindes laterales y de fondo, ni inferiores a 6 metros en la linde de fachada, en zona Residencial General y de 4 metros en zona Residencial Especial.

En la tipología de viviendas adosadas, estos retranqueos se entienden en las fachadas exentas.

#### Artículo 25. - ALTURA MINIMA INTERIOR LIBRE

No será en ningún caso inferior a 2,60 metros de suelo a techo.

#### Artículo 26. - APARCAMIENTO INTERIORES A PARCELAS

Las parcelas contarán en su interior con una zona de aparcamientos para sus propios vehículos, sobre o bajo rasante. En todo caso las edificaciones auxiliares con este fin, deberán estar proyectadas guardando la estética y composición general del edificio principal.

 Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental Delegación de Sevilla
23 OCT. 1989
<b>VISADO</b> DE DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO (Sin control urbanístico con arreglo a la Ley del Suelo)
2614/87 N° 1
N° REGISTRO



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

Artículo 27. - EDIFICACION BAJO RASANTE

Se permite edificar bajo la rasante espacios no habitables, cuya altura libre mínima sea de 2 metros, con ventilación adecuada y cuya superficie no exceda de la de la planta sobre la rasante.

Artículo 28. - PATIOS

Se permiten patios interiores, siempre que sus dimensiones, como mínimo, cumplan con las que se fijan en la reglamentación de Viviendas de Protección Oficial, no pudiendo ser de dimensiones inferiores a 3 X 3 en ningún caso.

Artículo 29. - MEDIANERAS VISTAS

No se permitirán, por ningún concepto, las medianeras vistas, debiendo tratarse los parámetros ciegos como fachadas.

Artículo 30. - TENDEDEROS

No se permitirán tendederos abiertos a fachadas.

Artículo 31. - MATERIALES DE CUBIERTA

No se emplearán, como materiales de cubierta, planchas de fibrocemento, telas embreadas, ni otro material carente de nobleza. Especialmente aconsejable es el uso de tejas.

 D. Delegación de Sevilla
23 OCT. 1989
<b>VISADO</b> DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO (Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
<b>2614/87#1</b>
Nº REGISTRO



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

Artículo 32.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS

Se distinguen tres tipos de cerramiento:

- 1.- Cerramiento a base de setos de hoja perenne, con posibilidad de protección de malla metálica embebida, y un máximo de 1,70 metros de altura.
- 2.- Cerramiento a base de un zócalo de fábrica, con altura máxima de 0,70 metros., completado hasta 1,70 m., con seto vivo y posibilidad de protección de malla metálica embebida.
- 3.- Carramiento a base de muro de fábrica de hasta 2,00 metros de altura.

En las lindes de fachada, habrán de emplearse los cerramientos tipos 1 y/o 2, pudiendose también emplear el cerramiento tipo 3 en las lindes laterales y de fondo. Se cuidará especialmente el encuentro de los cerramientos tipo 3 con los 1 y 2 de la linde de fachada.

Artículo 33.- ELEMENTOS NO PERMITIDOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDAS

No se permitirán cuerpos elevados, tales como depósitos de agua al descubierto, anuncios y postes, ni sobre la edificación ni en ningún punto de las parcelas.

Están, asimismo prohibido, todo tipo de elementos que produzcan contaminación ambiental de cualquier clase, química, acústica, etc.. De igual manera, artefactos que produzcan interferencias electromagnéticas, prohibidas reglamentariamente. Especialmente (Se prohíbe el almacenaje de materiales combustibles en cantidad susceptible de provocar incendios o explosiones, así como la tala de árboles existentes en las parcelas.

DELEGACIÓN DE AGRICULTURA Y PESQUERÍA DE SEVILLA

Delegación de Sevilla

23 OCT 1989

VISADO

2614/87 Nº 1

Nº REGISTRO

Archivo de Planeamiento

APROBADO: 12 SEP 1990



CAPITULO VIII. - ZONA SOCIAL COMERCIAL

Artículo 37. - ORDENANZAS ESPECIFICAS DE AFECTACION

Las tipologías serán libres y deberán ajustarse a la reglamentación específica de afectación. No se permitirá uso residencial, aunque podrá existir una vivienda, en planta primera, para el guarda o vigilante de los distintos locales que en ella se levanten. La circulación interior en planta baja que no esté ocupada por edificación, se reservará exclusivamente a circulación peatonal. No se permitirán instalaciones, que por sus características, no sean reglamentariamente aprobables. El coeficiente de edificabilidad será como máximo de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y se permitirá una ocupación que alcance el 70% de la parcela. La altura reguladora será de 8 metros en edificaciones de nueva planta (midiéndose en forma similar a la que se especifica en el artículo 21). Se podrá mantener la altura que posean los edificios existentes en esta zona en el momento de la aprobación de este Plan Parcial, y que aparecen en el Plano de Estado Actual correspondiente (Plano nº 4), que podrán sufrir, además, Obras de Reforma de Ampliación o de Rehabilitación, siempre que en lo demás cumplan con estas Ordenanzas. Se permitirá la cubrición parcial de los espacios no ocupados por edificación mediante toldos, monteras, cúpulas geodésicas transparentes, o soluciones similares que permitan la entrada de la luz natural y total ventilación. Los edificios de esta zona no están obligados a cumplir los retranqueos fijados para las zonas residenciales.

23 OCT. 1989

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

2614787 Nº 11-

ASTRO

CAPITULO IX. - ZONAS DE AREAS LIBRES

Artículo 38. - ORDENANZAS ESPECIFICAS DE ORDENACION

No se permite uso residencial de tipo alguno. Comprenderá los espacios libres con predominio de vegetación, dedicados

Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

a zonas arboladas, parques, jardines, áreas deportivas, paseos y zona de juego de niños destinados al recreo y esparcimiento de la población.

Excepcionalmente, y con altura, máxima de una planta, se permitirían construcciones, con una muy cuidada estética y en armonía con la edificación residencial para servicios públicos, como quioscos de bebidas, cabinas telefónicas, quioscos de periódicos, puntos de recogida postal, etc.. Especialmente aconsejable es la utilización de mobiliario urbano y de toda clase de elementos ornamentales al aire libre.

#### CAPITULO X. - INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS

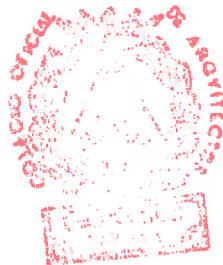
---

##### Artículo 39. - RED VIARIA

Se ajustará a cuanto se especifica en planimetría, permitiéndose concreciones y ajustes derivados de los estudios técnicos a realizar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

No se permitirá, en general, tráfico pesado, y existirá una limitación de velocidad ajustada a las características de este planeamiento, colocándose las reglamentarias placas señalizadoras y demás elementos técnicos que fuesen necesarios.

**A**



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

 30 SEP 1990
2614/87#3

Artículo 40.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento de agua a las parcelas, se hará conectando a la red de distribución de la Urbanización. Caso de efectuar excepcionalmente captaciones de agua o pozos por los propietarios con destino al riego, deberán abstenerse de establecer conexión alguna entre la red de agua de la ordenación y la que derive de las captaciones particulares.

Artículo 41.- SANEAMIENTO

Todas las aguas residuales serán conducidas a la red de saneamiento de la urbanización, no pudiéndose, en ningún caso, establecer pozos filtrantes, fosas sépticas o cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales.

Las acometidas a la red general, se harán con tubería adecuada y pendiente superior a dos centésimas. El trazado seguirá líneas rectas, disponiéndose las correspondientes arquetas en cada cambio de dirección o pendiente.

Artículo 42.- ENERGIA ELECTRICA Y OTROS SERVICIOS

Las acometidas a la red de energía eléctrica, cables telefónicos o de cualquier otra clase, se dispondrán en zanjias dentro de la parcela, de acuerdo con los Reglamentos y prescripciones de las respectivas compañías suministradoras del servicio. Estas condiciones deberán instalarse con las características técnicas definidas en el correspondiente Proyecto Técnico.

EL PROPIETARIO

**A**

Inmuebles del Aljarafe S. A.



 Delegación de Sevilla
Sevilla Julio 1989 23 OCT. 1989
<b>VISADO</b> DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO Dr. D. José Ignacio Pérez Calero <small>(sin control estatístico según art. 228.2 y VIII 1 de la Ley 1/84(San))</small>
2614/87N1
REGISTRO

Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

PLAN DE ETAPAS

A



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

 Delegación de Sevilla
23 OCT. 1989
<b>VISADO</b> DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (Sin control urbanístico según art. 228.3 y 170.1 de la Ley del Suelo)
Nº REGISTRO <b>2614/87 Nº 1</b>

PLAN DE ETAPAS

=====

Para la ejecución del presente Plan está prevista la realización en dos etapas, abarcando cada una un Polígono de actuación (Primer y Segundo Polígono). Todo ello viene señalado en el correspondiente Plano nº 15 de este trabajo.

La filosofía inspiradora de este Plan de etapas, ya ha quedado suficientemente mostrada en la exposición de las Memorias, así como de su conveniencia a fin de llevar a cabo el proceso urbanizador.

De igual forma, también se ha puesto de manifiesto, la coherencia de las distintas determinaciones del Plan y la puesta en servicio de las distintas dotaciones y con los sistemas de actuación elegidos, en función de la estructura de la propiedad del suelo, pues mientras insistimos, todo el territorio del Primer Polígono lo es de cuatro distintos.

Para la 1ª Fase de actuación, se estima un periodo de cinco años, comprendiéndose durante este tiempo todas las obras que afectan al Primer Polígono, y que arrojan una superficie de 84.448,24 m2.

Para la 2ª Fase, se estima otro periodo de cinco años, comprendiendo la realización del Segundo Polígono, con una superficie de 25.191,95 m2.

Durante la primera etapa, se creará como dotación el espacio destinado a zona libre de uso público, en la proporción que corresponde al Primer Polígono, y asimismo se dotará al conjunto del suelo correspondiente a equipamiento social-comercial y se cederá la totalidad de la zona escolar, amén de la cesión del 10% del aprovechamiento y la cesión de sistemas generales en la proporción que le corresponde a este Primer Polígono.

Delegación de Sevilla
<b>VISADO</b> DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico según art. 220.3 y 170.1 de la Ley del Suelo)
2614/87 N° 1
N° REGISTRO

Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990

De igual forma, se materializará la cesión del 10% de aprovechamiento correspondiente, y la de los sistemas generales, en la justa proporcionalidad que le corresponde a esta Segunda Fase.

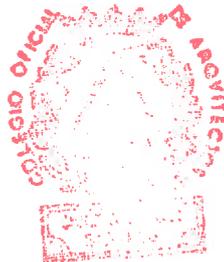
De la misma manera, se realizarán las obras de infraestructura y se procederá a su puesta en funcionamiento, durante la Primera y la Segunda Fase, recalcando, una vez más, la independencia y autonomía funcional del Primer Polígono, en todos sus servicios, que puede funcionar perfectamente de forma aislada; no así el Segundo Polígono, cuya infraestructura depende del apoyo básico del primero. Evidentemente, el orden en el Plan de Etapas, está racionalmente concebido para que el proceso urbanizador se complete con la perfecta funcionalidad de un Polígono Primero, que da paso a un Segundo Polígono que completa el Plan.

Sevilla Julio 1989

EL ARQUITECTO

 Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental Delegación de Sevilla
23 OCT. 1989
<b>VISADO</b> DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 173.1 de la Ley del Suelo)
REGISTRO 2614/87 Nº 1

**A**



Archivo de Planeamiento  
APROBADO: 12 SEP 1990