

Documento B

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
P.P. 2.2. Sanlúcar la Mayor. Sevilla

NORMATIVA URBANÍSTICA



Fundamentación Legal:

**DOCUMENTO B
NORMATIVA URBANÍSTICA**

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

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

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

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

- a) *El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.*
- b) *La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.*
- c) *La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.*
- d) *El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*
- e) *El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas*
- f) *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.*

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

ÍNDICE

a. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE COMUNICACIONES

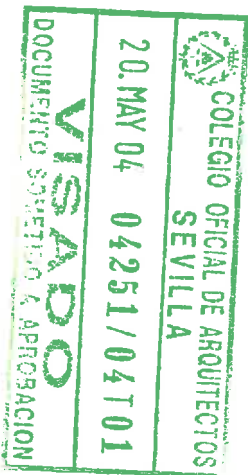
b. USOS PORMENORIZADOS

c. DOTACIONES

d. INFRAESTRUCTURAS

e. PLAN DE ETAPAS

f. EVALUACIÓN ECONÓMICA



DOCUMENTO SUBJETIVO A APROBACION
VISADO
20.MAY 04 04251/41101
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA

NORMATIVA URBANÍSTICA

a. Redes de Comunicaciones

Fundamentación Legal:

a) TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE COMUNICACIONES

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

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

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

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

El esquema básico de red viaria se compone de calles que responden a los condicionantes del trazado colindante y del sector a desarrollar:

a.- Enlace con el sistema general de comunicaciones.

El Plan Parcial resuelve la conexión con la trama urbana a través de dos calles que enlazan con las existentes en el borde norte (Calle San Juan Bosco) y sur (Urbanización San Miguel), previéndose un enlace con los terrenos colindantes al este, correspondientes al futuro desarrollo del Plan Parcial vecino 2.1.

b.- Alineaciones y rasantes.

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

c.- Barreras urbanísticas.

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

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

Artículo 45. (R del P)

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

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

Artículo 52. (R del P)

1. El Plan parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.


La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

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

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

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



DOCUMENTO SUJETIVO A APROBACION	VISADO		COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
		SEVILLA	4101
		20 MAY 04	042514

NORMATIVA URBANÍSTICA

b. Usos Pormenorizados

ÍNDICE

b) **USOS PORMENORIZADOS**

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

b.1.1.- Zona Residencial

b.1.2.- Zonas libres

b.1.3.- Zona de Equipamientos

b.2 **ORDENANZAS REGULADORAS**

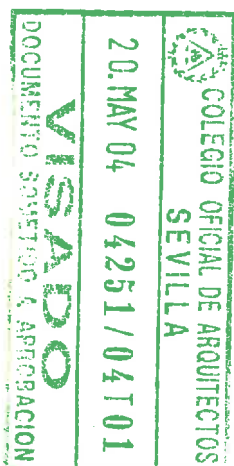
CAP 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAP 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL

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

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

CAP 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS



Fundamentación Legal:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación

.....

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

.....

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

Artículo 45. (R del P)

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

.....

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

Artículo 48. (R del P)

.....

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

Artículo 47. Suelo urbanizable.

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

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

b) USOS PORMENORIZADOS

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

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

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

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

El planeamiento general en referencia a la Modificación Puntual de las Normas aprobadas nos define los parámetros en cuanto a número de viviendas 25 viv/has con un total de 35 viviendas.

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

b.1.1.- Zona Residencial.

Marcada en Plano de Proyecto:

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

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



Fundamentación Legal:

Artículo 54. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

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

.....

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

.....

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

.....

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

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

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

.....

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

.....

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

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

Este aprovechamiento queda fijado por el artículo 54.2.b) en el 10% del aprovechamiento medio del Área de Reparto, resultando un total de 738 m² de edificabilidad.

b.1.2.- Zonas libres.

Jardines y área de Juegos (V1)

- Titularidad pública.
- Uso público

b.1.3.- Zona de Equipamientos.

Docente. (D1)

- Titularidad pública.
- Uso público.

Aparcamientos

- Titularidad pública.
- Uso público.

Equipamiento comercial. (C1)

- Titularidad privada
- Uso privado.



b.2 ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 1. Zonas.

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

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

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL.

Artículo 2. Delimitación.

Esta zona comprende las manzanas identificadas como R1 y R2 en Plano de Proyecto.

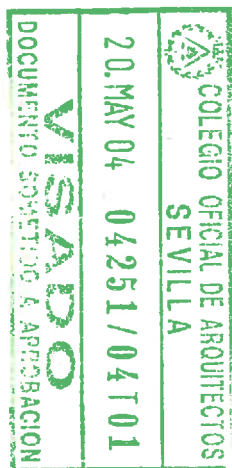
Artículo 3. Carácter.

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

Artículo 4. Condiciones de parcelación.

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

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



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

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

- b) Superficie mínima: 180 m².
- c) Frente mínimo : 9 metros.
- d) Fondo mínimo : 15 metros.

Artículo 5. Tipo de edificación.

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

Se entiende que la ejecución de viviendas pareadas exige la presentación de proyecto conjunto de ambas parcelas.

(1)

Artículo 6.1 Alineaciones. Retranqueo. Definiciones

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

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

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

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

Artículo 6. Alineación de la edificación. (1)

- Las alineaciones serán las fijadas en el plano de proyecto correspondiente.

Artículo 7. Retranqueos.

- A frente de parcela: 4 metros mínimo
- A laterales y fondo: 3 metros mínimo.

Estas alineaciones podrán modificarse mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se trate de edificación unitaria de manzanas completas.

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

Artículo 8. Altura de edificación.

- a) Número de plantas: B+1+Ático
- b) Altura máxima de la edificación: 8 m



- c) La altura de piso máximo en planta baja se establece en 4 metros. El forjado de planta baja podrá elevarse 1,30 m. sobre la rasante de la calle, medido hasta el asiento del propio forjado, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

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

Artículo 9. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de un sótano o semisótano.

Artículo 10. Construcción por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada podrá autorizarse un cuerpo construido, de 3 m. de altura máxima, cuya superficie no excederá del 20% de la construida en la planta de la vivienda. Se permite en cualquier caso una edificación de 30m² construidos máximo, con uso residencial vinculado a la planta inferior.

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

Artículo 11. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

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

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

Artículo 12. Condiciones particulares de uso de las manzanas.

- a) Uso determinado: Vivienda en su categoría de unifamiliar
- b) Usos permitidos:
 - Terciarios: Categoría 2ª (Oficinas)



c) Uso complementario : Infraestructura urbana – equipamiento comunitario

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

Artículo 13. Delimitación.

Esta zona comprende la manzana identificada como V1 y V2 en Plano de Proyecto.

Artículo 14. Carácter.

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

Artículo 15. Condiciones de la edificación.

Se podrán autorizar, previa concesión municipal, quioscos y otras edificaciones de interés con una superficie edificada máxima que se especifica en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas. La altura de dichos edificaciones no podrá exceder de 4 metros.

Artículo 16. Condiciones particulares de uso.

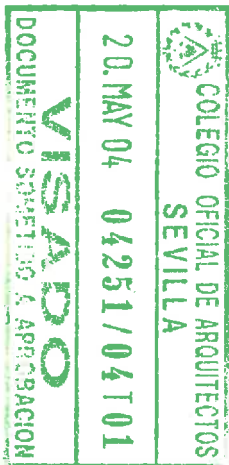
a) Uso determinado:

V1: jardines

V2: Áreas de juego y recreo para niños

b) Usos permitidos: comercial, complementario y de servicio al uso principal.

c) Uso complementario : Infraestructura urbana – equipamiento comunitario



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

Artículo 17. Delimitación.

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

Artículo 18. Carácter.

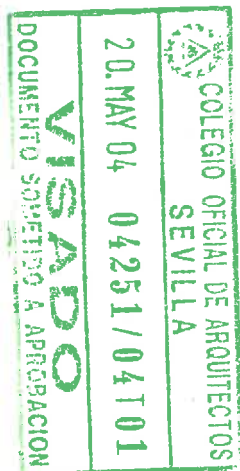
Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

Artículo 19. Condiciones particulares de uso.

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

b) **Usos permitidos:**

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



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

Artículo 20. Delimitación.

Esta zona es la delimitada por los espacios identificados como D1 y C1 en Plano de Proyecto.

Artículo 21. Carácter.

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

Artículo 22. Condiciones de la edificación.

El uso docente o cultural (D1) tendrá una altura máxima de 8 metros (B+1). No se limita la ocupación, dado que el terreno destinado a ello se encuentra medianero a una nave existente, que se pretende preservar a la vista desde la urbanización.

En cuanto al uso comercial C1, se podrán autorizar las edificaciones e instalaciones precisas para el óptimo funcionamiento de dichas áreas, siempre sin entrar en conflicto con la zona en que estén enclavadas y sin superar las superficies y las alturas que se indican en el cuadro de características de las manzanas.



ANEXO 1. NORMATIVA URBANÍSTICA
Usos Pormenorizados

Anexo. Resumen de Características. P.P 2.2 Sanlúcar la Mayor

		USOS GLOBALES	SUP. DEL PLAN		ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL									
		Zonas	m2	% políg.	Aprov. Objetivo		Aprov. Medio		Altura máx.		Aparc.	Usos permitidos		
					m2 / m2	m2 techo	m2 / m2	m2 techo	Nº plantas	Metros		Principal	Complemen.	
					Art.59 LOUA		Art.59 LOUA							
SISTEMAS INTERIORES	Sistema de áreas libres	Jardines	V1	1.226	8,92%	0,10	123			Baja	4,00	Jardines	Dep/Social	
		Áreas de juego	V2	200	1,46%	0,10	20			Baja	4,00	Jardines	Dep/Social	
		Expansión										Jardines		
		Total		1.426	10,38%		143							
	Sistema de usos públicos y soci	Equipamiento comercial / soci	CS	374	2,72%	2,00	748			Baja +1 +A	8,00	Comercial		
		Equipamiento docente	D1	350	2,55%	2,00	700			Baja +1 +A	8,00	Docente		
		Total		724	5,27%		1.448							
	Vial	Red rodada		2.195	15,97%								Trafico rodado	
		Red peatonal		1.309	9,52%								Paseo peatonal	Instelaciones
		Aparcamientos		703	5,12%							63	Aparcamiento	
		Total		4.207	30,61%							65	Minusválidos	
	Residencial	Residencial												
		Residencial 1	R1	2.934	21,36%	1,00	2.934	1,00	2.934	Baja +1 +A	8,00	13	Residencial	Inf. Urbanas
		Residencial 2	R2	4.453	32,40%	1,00	4.453	1,00	4.453	Baja +1 +A	8,00	21	Residencial	Inf. Urbanas
		Total		7.387	53,74%		7.387		7.387					
TOTAL DE LA ZONA				13.746	100%	0,44	1.135	0,81	7.387		89			
Aprovechamiento subjetivo. Art. 59.2 LOUA								90%	6.648					

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20.MAY.04 04251/04101
VISADO DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20.MAY 04 04251/04701
VISADO
DOCUMENTO SUJETADO A APROBACION

NORMATIVA URBANÍSTICA

c. Dotaciones

ÍNDICE

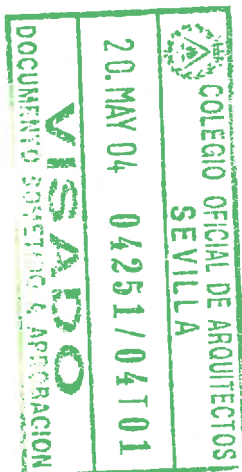
c) **DOTACIONES**

c.1. Sistemas de Espacios Libres

c.2. Centro Docente

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

c.4. Aparcamientos



Fundamentación Legal:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación

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

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

Artículo 45. (R del P)

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

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

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

Artículo 49. R del P

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

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

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

c) DOTACIONES

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

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

c.1. Sistemas de Espacios Libres.

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

Jardines: $15m^2/iviv = 525 m^2$, pero nunca menor que $1.000 m^2$, inscribiendo una circunferencia de $30 m$ de diámetro.

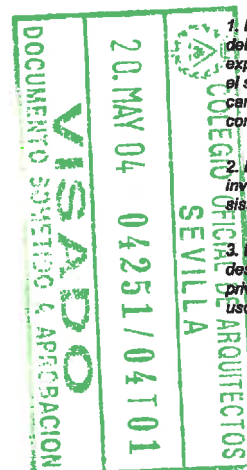
Parcela V1: $1.226,00 m^2$, cumple los requisitos anteriores.

Área de juego y recreo: $3m^2/iviv = 105 m^2$, pero nunca menor que $200 m^2$, inscribiendo una circunferencia de $12 m$ de diámetro.

Parcela V2: $200,00 m^2$, cumple los requisitos anteriores.

El conjunto de sistemas de espacios libres debe adecuarse al estándar mínimo de 10 % que exige el anexo del R.P. = $1374 m^2$

El conjunto de sistemas de espacios libres es de $1.426m^2$, adecuándose al estándar mínimo de 10% que exige el anexo del R.P. (1.374) y de entre 18 y $21 m^2$ cada $100 m^2$ de techo edificable según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se cumple con $1.426m^2$ (V1+V2), puesto que supone $19,30 m^2$ cada $100 m^2$ de techo edificable.



Fundamentación Legal:

Artículo 50. R del P

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

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

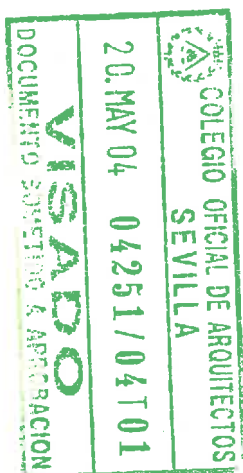
c.2. Centro Docente.

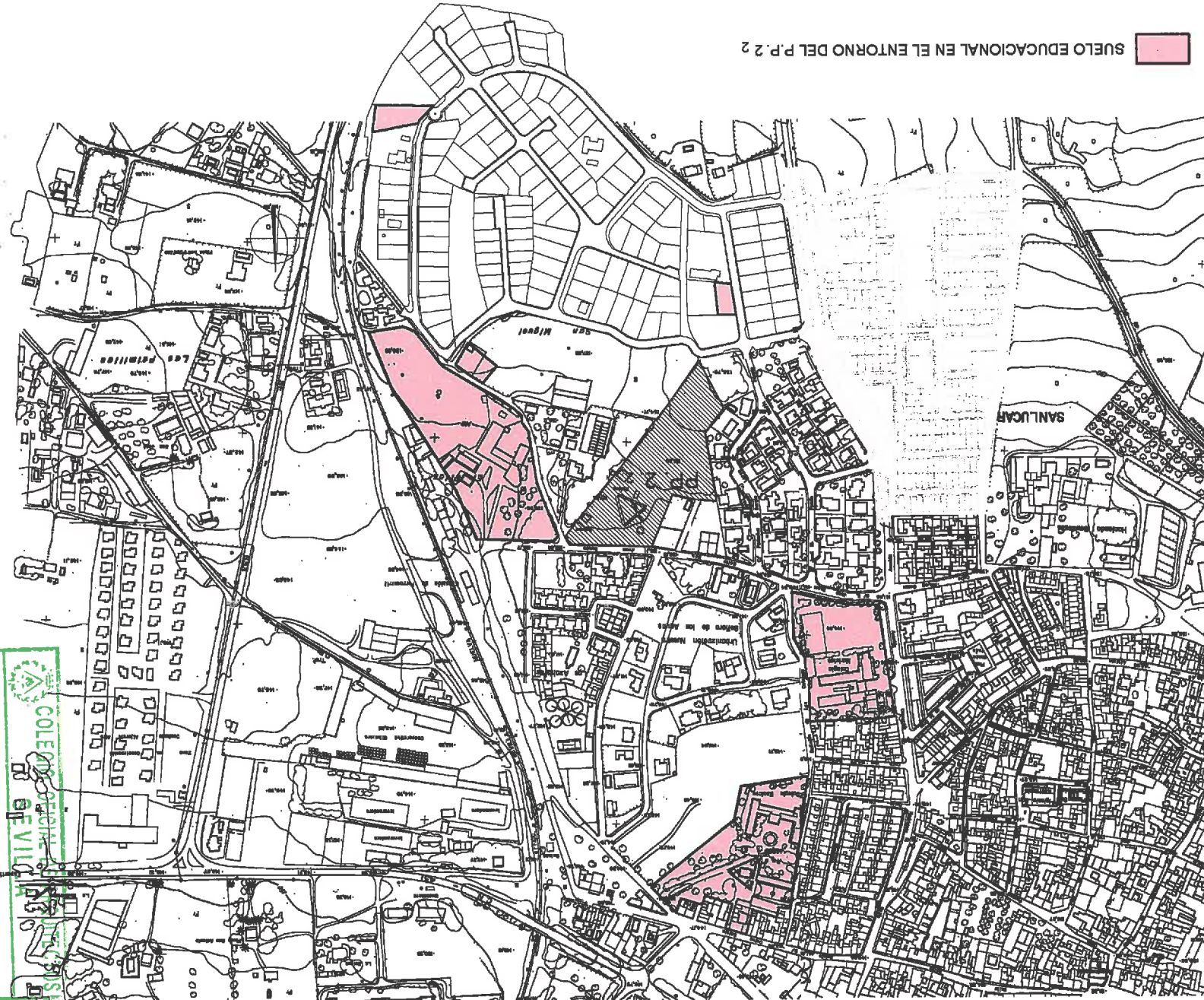
La reserva mínima de suelo para este uso será de 10 m²/viv, una vez determinado el número de viviendas que se pueden construir. Por tanto el estándar mínimo es de 350 m².

La parcela D1 tiene una superficie de 350 m², con lo que se cumple dicho estándar.

Aunque la unidad mínima de suelo para uso docente establecida en el Anexo 10 del R. de P. es de 1.000m² se justifica una superficie inferior por las circunstancias que confluyen en este plan parcial:

El Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor tiene intención de iniciar expediente con la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía para la declaración de innecesariedad de dotación de suelo educacional, dado que en la zona cercana existe suficiente suelo calificado como docente así como colegios ya en funcionamiento para cubrir las necesidades del entorno –se adjunta plano representativo.





Fundamentación Legal:

Artículo 51. R del P

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

Artículo 17. Ordenación de Áreas urbanas y sectores.

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

.....

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

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

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

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

Equipamiento social comercial: 2m²/vivienda = 70 m²

Parcela C1: 374,23 m². Cumple con lo exigido

c.4. Aparcamientos.

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

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

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

La superficie edificatoria residencial total prevista en el sector es de 7.387 m², con lo cual es necesario una reserva mínima efectiva de 74 aparcamientos. Se proyectan 65 plazas anexas a la red viaria y 34 en suelo residencial a razón de una plaza por vivienda. En Plano de Proyecto se representa la ubicación de las plazas anexas a la red viaria.

Se reserva un total de 2 plazas de aparcamiento para usuarios con minusvalía (> 2 de cada 100, según Art. 7º c) del anexo del Reglamento del Planeamiento).



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

Considerando una edificabilidad residencial de 7.387 m², las reservas dotacionales deben estar entre 2.216 m² y 4.063 m² como mínimo (30 – 55 m² / 100 m² de techo edificable).

Según los apartados anteriores la suma de reservas proyectadas es:

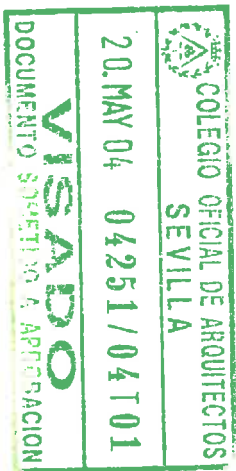
$$1.226 + 200 + 374 + 350 + 703 = 2.853 \text{ m}^2$$

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



ANEXO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA											
									Dotaciones		
Anexo. Resumen de Características. P.P 2.2 Sanlúcar la Mayor											
USOS GLOBALES			Manzanas	DOTACIONES				DOTACIONES			
				Reservas mínimas				Reservas del Plan			
Zonas				Art. 10. Anexo del reglamento		Art. 17.2 LOUA		m ²	% políg.	Aparc.	
SISTEMAS INTERIORES	Mantenimiento de zonas verdes	Jardines	V1	525	15 m ² / viv			1226	8,92%		
		Áreas de juego	V2	105	3 m ² / viv			200	1,46%		
		Expansión				1.330	18 / 100 m ² constr.				
		Total		1.374	10,00%	1.551	21 / 100 m² constr.	1426	10,38%		
	Mantenimiento de áreas públicas y social	Equipamiento comercial / social	CS	70	2 m ² / viv			374	2,72%		
		Equipamiento docente	D1	350	10 m ² / viv			350	2,55%		
		Total		420				724	5,27%		
	Vivienda	Red rodada									
		Red peatonal									
		Aparcamientos			74	1 / 100 m ² constr.	37	0,5 / 100 m ² constr.	703	5,12%	63
	Total					74	1,0 / 100 m² constr.	703	5,12%	65	
	Residencial	Residencial									
		Residencial 1	R1								13
		Residencial 2	R2								21
	Total										
TOTAL DE LA ZONA				13.744				2.851	20,76%	99	
RESERVA PARA DOTACIONES						30	30 m ² / 100 m ² (sobre total)	30	0,21%		
Art. 17.2 LOUA						2.216	2.216 m ²	1.003	7,00%		
TOTAL DEL AREA DE REPARTO				13.744				2.881	20,76%	99	

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20.MAY 04 04251/04T01
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



ÍNDICE

d) **INFRAESTRUCTURAS**

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

d.2. Red de Saneamiento

d.3. Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público



Fundamentación Legal:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación

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

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

Artículo 45. (R del P)

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

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

d) INFRAESTRUCTURAS

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

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

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

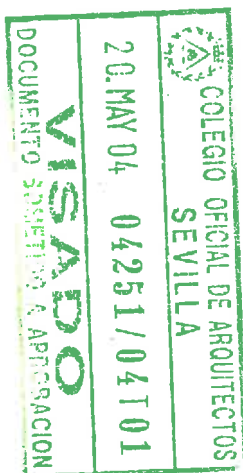
Este servicio se resuelve mediante una red mallada, ubicada preferentemente bajo el acerado, realizándose acometidas para cada parcela.

En Plano de Proyecto se detalla el esquema de la red del sector y los puntos de conexión a la red municipal. Se acomete a la red de agua potable existente al sur, de diámetro 160 mm de fundición, recorriendo de oeste a este la calle San Juan de la Cruz, límite con la urbanización de San Miguel, con capacidad suficiente para abastecer a la nueva urbanización, según información de la compañía suministradora.

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

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

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



d.2. Red de Saneamiento

Se proyecta una única red para evacuación de aguas residuales y aguas pluviales, como sistema más idóneo y comúnmente aceptado. En Plano de Proyecto se detalla el esquema de la red y los puntos de conexión con la red municipal que discurre de norte a sur en los terrenos del Plan Parcial, con diámetro 500 mm, encauzándose por el viario nuevo, y termina acometiendo a una red de diámetro 800 mm que discurre al sudoeste.

Dicha red deberá calcularse teniendo en cuenta que recogerá aguas del exterior de la urbanización, puesto que resuelve la anulación de un tramo de tubería que atraviesa los terrenos a urbanizar.

Se ubicarán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante, y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 40 m.

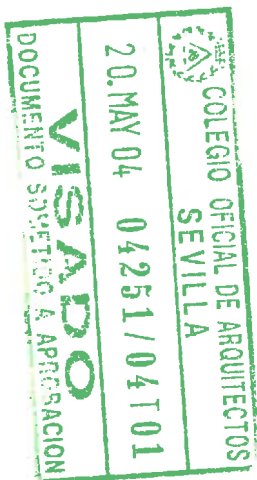
Para el diseño y dimensionado de la red se atenderán a las normas específicas de la compañía suministradora, Aljarafesa.

d.3. Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

El esquema de distribución para ambos servicios se desarrolla en Plano de Proyecto. La acometida general a los terrenos se realizará según indicaciones de la compañía suministradora, así como los desvíos y secciones necesarias de la red de media tensión.

Se acometerá desde la red de media tensión subterránea que parte del centro de transformación situado en la calle San Juan Bosco y recorre dicha calle y el Camino de Bollullos, hasta el centro de transformación de la urbanización Hacienda San Miguel. Se proyecta un nuevo Centro de Transformación, dentro de la nueva urbanización.

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



SEVILLA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
20 MAY 04 04251/04 11
VISADO
DOCUMENTO SUJETO A APROBACION

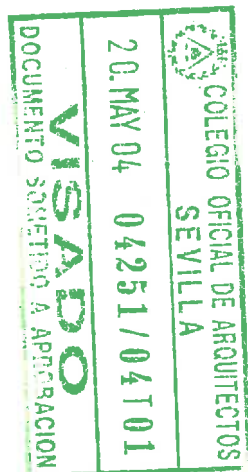
NORMATIVA URBANÍSTICA

e. Plan de Etapas

ÍNDICE

e) **PLAN DE ETAPAS**

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



Fundamentación Legal:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación

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

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

Artículo 45. (R del P)

1. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

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

Sección cuarta. El sistema de compensación

Artículo 129. Características del sistema de actuación de compensación.

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

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

Artículo 138. Ordenación del sistema mediante convenio urbanístico.

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

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

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

e) PLAN DE ETAPAS

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

Se establece una única etapa para la ejecución de las obras de urbanización, correspondiendo a la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

Aparte de la realización material de las obras, en esta etapa corresponde realizar la tramitación del Proyecto de urbanización completo.

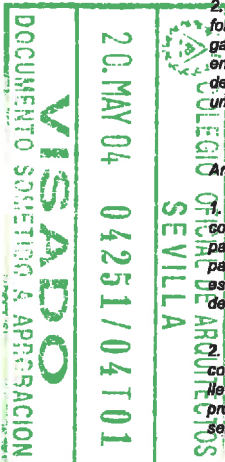
e.1. Plazos de cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación.

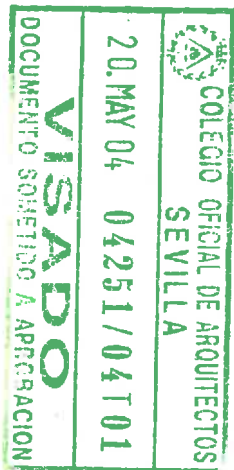
- a) El proyecto de Urbanización se presentará en un plazo máximo de 12 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- b) El proyecto de Reparcelación se redactará simultáneamente al Proyecto de Urbanización.
- c) La Urbanización se ejecutará en el plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización .
- d) El plazo para solicitar licencia de edificación se establece en 4 años a partir del momento en que la parcela adquiera la condición jurídica de solar.

e.2. Sistema de actuación

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

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





Fundamentación Legal:

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación

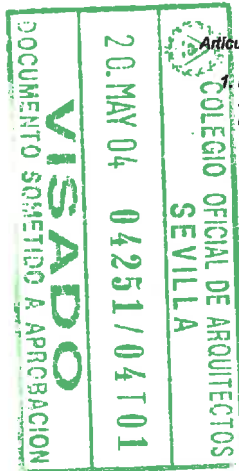
3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

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

Artículo 45. (R del P)

Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

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



f) EVALUACIÓN ECONÓMICA

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


La evaluación económica de las obras de urbanización se realiza de acuerdo con el "método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra" del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, 2003:

- a) Coste del m² de urbanización completa de un terreno, con todos los servicios: 19,3423 €/m²

lo que da un subtotal de 13.744 m² x 19,2911 €/m² = **265.037,15 €**

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

El Arquitecto
Fernando Valdés Morillo


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20.MAY.04 04251/04T01
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

			ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA		
			Evaluación Económica		
Análisis de los costes de Urbanización por capítulos					
Conceptos			P. ejecución material		
Movimiento de Tierras	9,54%				25.284,54 €
Abastecimiento de aguas	10,00%				26.503,72 €
Saneamiento	11,51%				30.505,78 €
Energía Eléctrica	18,90%				50.092,02 €
Alumbrado Público	7,08%				18.764,63 €
Canalización telefónica	5,00%				13.251,86 €
Pavimentación de calles	29,17%				77.311,34 €
Espacios libres y jardinería	8,80%				23.323,27 €
Subtotal 1			100,00%		265.037,15 €

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 20.MAY.04 04251/04101
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

				ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA	
				Evaluación Económica	
Análisis de los costes de Urbanización por Usos					
Conceptos		m2		€/m2	Euros
Jardines		1.426			
Total		1.426		13,70 €	19.536,20 €
Equipamiento comercial		374			
Equipamiento docente		350			
Total		724		8,35 €	6.047,32 €
Red rodada		2.195		57,15 €	125.465,40 €
Red peatonal		1.309		26,00 €	34.023,86 €
Aparcamientos		703		26,00 €	18.287,10 €
Total		4.207		42,25 €	177.776,36 €
Residencial		7.387			
Total		7.507		8,35 €	63.677,28 €
	Suma	13.744		19,28 € Media	
TOTAL					263.037,15 €

Fundamentación Legal:

DOCUMENTO C
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

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

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

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

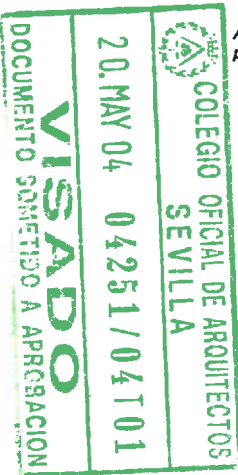
ÍNDICE

PLANOS DE INFORMACION

- I1. SITUACIÓN
- I2. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. (Modificación Parcial)
- I3. TOPOGRAFICO. CATASTRAL. INFRAESTRUCTURAS

PLANOS DE PROYECTO

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



ANEXO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA

P.P. 2.2. Sanlúcar la Mayor. Sevilla

ARTÍCULO 64 del REGLAMENTO de PLANEAMIENTO

Fundamentación Legal:

Artículo 64. R del P

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

- a. *Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.*
- b. *Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.*
- c. *Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento.*

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

ÍNDICE

a. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

b. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

c. DETERMINACIONES ART 46. del REGLAMENTO de PLANEAMIENTO

a. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

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

b. COMPROMISOS

c. GARANTIAS

d. MEDIOS ECONÓMICOS



a. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

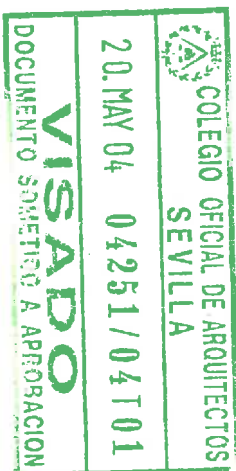
En desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias Municipales de Sanlúcar la Mayor, la redacción del presente Plan Parcial obedece a la necesidad de dotar al sector 2.2 un régimen de planeamiento pormenorizado, de acuerdo con los plazos establecidos y las necesidades demandadas.

b. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

En la actualidad los terrenos son de un único propietario:

“Polígono Industrial Kantú, S.L.”
C.I.F.: B-41199910
Domicilio: C/ Fernández y González, nº 3 – 1º, Sevilla (41001).

Representante como Administrador único:
D. Eduardo Ferreras Montes
D.N.I.: 27.767.626 - W



Fundamentación Legal:

Artículo 46. R del P

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

- a. *Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.*
- b. *Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:*
 1. *Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.*
 2. *Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.*
 3. *Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.*
- c. *Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.*
- d. *Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.*

Artículo 139.

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

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

c. DETERMINACIONES ART 46. DEL REGLAMENTO.

a. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

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

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

Su desarrollo se prevé en una etapa.

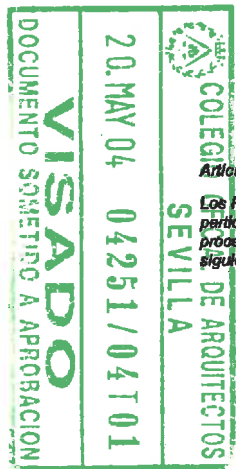
b. COMPROMISOS

1. Plazos de ejecución.

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

Asimismo se compromete a ejecutar las obras de soterramiento de contenedores y los elementos necesarios para el funcionamiento de riego por goteo en zonas verdes.

Las obras de urbanización se ejecutarán dentro de los tres años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para lo cual se aportará garantía de los costes de urbanización, según el artículo 139.3 del reglamento del planeamiento, tras el acto de aprobación definitiva quedando demorada la eficacia de las misma hasta el aporte de aval por importe de 15.902,23 € correspondientes al seis por ciento del presupuesto total (265.037,15 €)



2. Dotaciones comunitarias.

No se construyen ningún edificio destinado a dotaciones comunitarias.

3. Conservación de la urbanización.

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

El promotor, o la persona física o jurídica que en su día se subrogase en sus derechos y obligaciones se compromete a organizar a su costa los terrenos comprendidos en el Presente Plan Parcial y a entregará al Ayuntamiento, en cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y gravámenes, las zonas verdes públicas, docentes sociales, viales, así como los servicios e instalaciones de agua, electricidad, alcantarillado, telefonía y alumbrado y ejecutarlo de acuerdo con las características técnicas que se definirán en el preceptivo Proyecto de Urbanización. Asimismo se compromete a ejecutar las obras de soterramiento de contenedores y los elementos necesarios para el funcionamiento de riego por goteo en zonas verdes.

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

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

c. GARANTIAS.

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



d. MEDIOS ECONÓMICOS

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

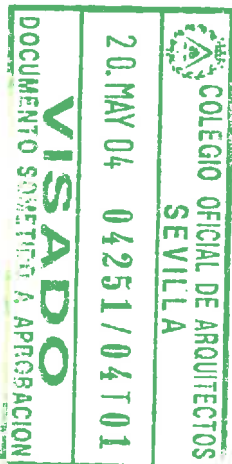
Y para que así conste y en prueba de conformidad se extiende el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados.

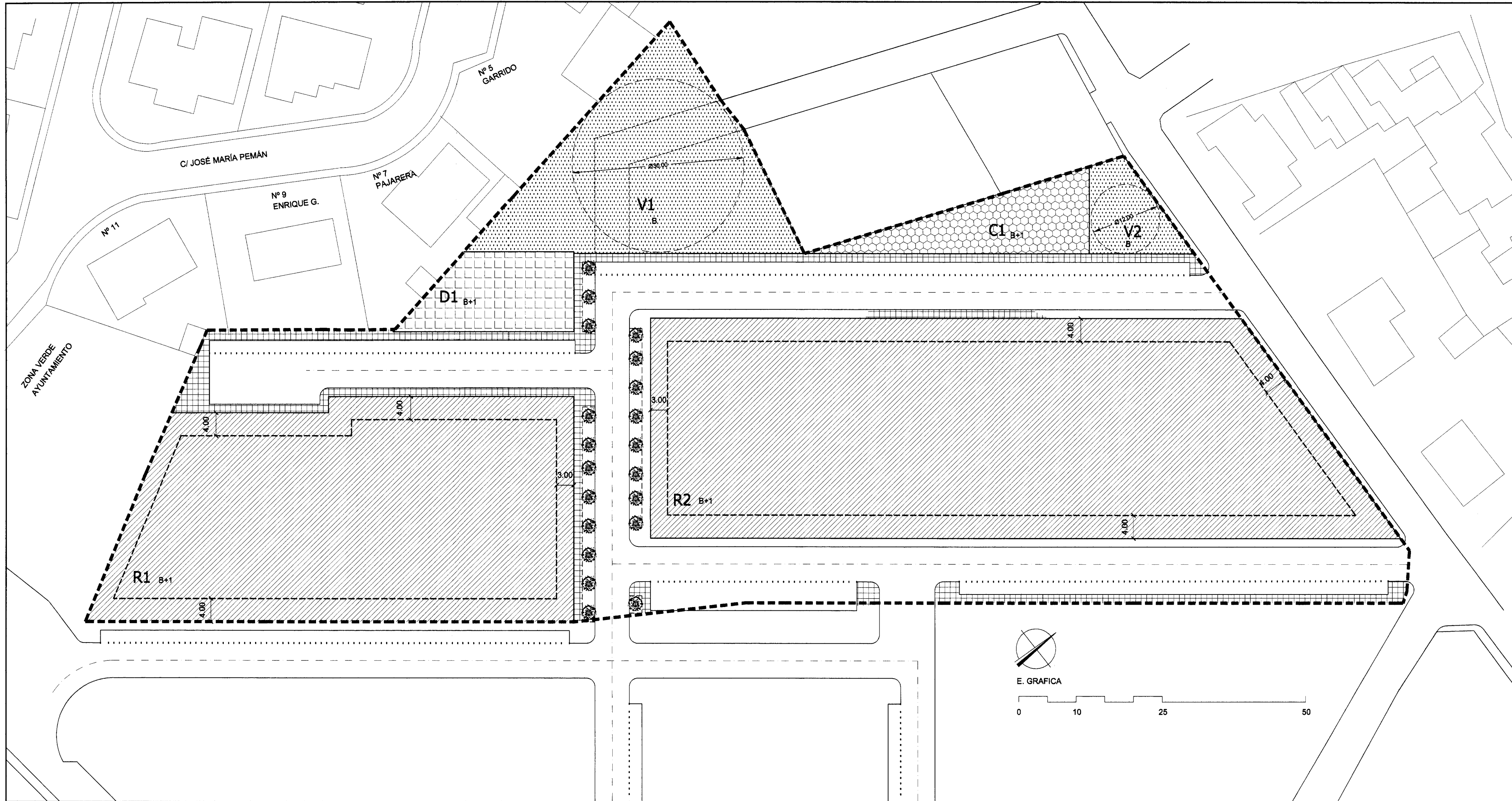
En Sanlúcar la Mayor, octubre de 2003


El Alcalde.

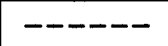

El Secretario.

El Promotor.











COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 20. MAY 04 04251/04T01
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

	ALINEACION DE LA EDIFICACION. LIMITE MÁXIMO
	ALINEACION DE VIAL

PLAN PARCIAL PP 2.2

	RESIDENCIAL R1	2.933,77	7.386,50 m ²
	R2	4.452,73	
	COMERCIAL C1	374,23	374,23 m ²
	ZONA VERDE V1	1.226,00	1.426,00 m ²
	V2	200,00	
	DOCENTE D1	350,00	350,00 m ²
	RED VIARIA PARKING	703,35	4.207,33 m ²
	ACERA	1.308,61	
	VIAL	2.195,37	
TOTAL SECTOR 2.2			13.744,00 m ²