TEXTO REFUNDIDO

MARZO 2004.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR " EL VALLE "

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

INDICE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO REGISTRADO A APROBACION

INDICE

MEMORIA

	Objeto e Iniciativa
1	Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Formulación del Plan Parcial
1.1	Coherencia con las Previsiones del Plan General
1.2	Conveniencia y Oportunidad de la Iniciativa Privada.
2	Información Urbanística.
2.1	Situación y Limites del Sector
2.2	Superficie.
2.3	Medio Físico.
2.3.1	Topografía
2.3.2	Geología
2.3.3	Clima
2.4	Red viaria Existente
2.4.1	Red Viaria
2.5	Infraestructura Existente en el Entorno
2.5.1	Red viaria
2.5.2	Saneamiento
2.5.3	Abastecimiento de Agua
2.5.4	Alta Tensión
2.5.5	Telefonía y Telecomunicaciones
2.5.6	Alumbrado Publico
2.5.7	Gas.
2.5.8	Trasporte
2.6	Estructura de la Propiedad
2.7	Determinaciones Básicas del PGOU para el Sector del Valle
2.7.1	Sistemas Generales
2.7.2	Uso Global
2.7.3	División en Unidades de Ejecución
2.7.4	Usos Permitidos. Niveles de Intensidad
2.7.5	Condiciones de Urbanización
2.7.6	Condiciones de Ordenación
2.7.7	Condiciones de Ejecución
2.7.8	Condiciones Particulares de Desarrollo de la Unidad de Ejecución –1

LA ORDENACION

3	Criterios y Objetivos de la Ordenación
4	Justificación de la Ordenación del Sector
4.1	Delimitación del Ambito de la Ordenación.
4.1.1	Delimitacion de las Unidades de Ejecucion
4.2	Aspectos Generales de la Ordenación
4.2.1	Red Viaria
4.2.2	Areas Residenciales
4.3	Zonificación. Asignación de Usos Pormenorizados
4.4	Ponderación Relativa a los Usos
4.5	Sistemas Locales. Reservas de Equipamientos y Espacios Libres
4.5.1	Equipamiento Docente.
4.5.2	Servicios de Interés Publico y Social.
4.5.3	Sistemas de Espacios Libres.
4.5.4	Determinación del 10% del Aprovechamiento Medio de Cesión.
4.6.	Trazado y Características de la Red de Comunicaciones.
4.6.1	Red Viaria
4.6.2	Aparcamientos
4.7.	Características y Trazado de las Redes de Infraestructuras.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO ADJUNTO A APROBACION

4.7.1 Agua Potable.
4.7.2 Alcantarillado
4.7.3 Energía Eléctrica.
4.7.4 Alumbrado Publico
4.7.5 Telefonía.
4.8. Gestión y Ejecución.
4.8.1. Determinacion de las Unidades de Ejecucion.

Justificación del Cumplimiento del Articulo 64 del Reglamento de Planeamiento.

ORDENANZAS REGULADORAS

Capitulo Primero. Disposiciones Generales.
Articulo 1. Ambito Territorial.
Articulo 2. Vigencia Revisión y Modificación.
Articulo 3 Normas Generales de Urbanización.
Articulo 4 Documentación e Interpretación.

Capitulo Segundo. Desarrollo y Ejecución del Plan
Articulo 5. Instrumentos Complementarios de Ordenación.
Articulo 6. Proyectos de Parcelación.
Articulo 7. Gestión Urbanística
Articulo 8. Urbanización e Infraestructuras Compartidas.
Articulo 9. Proyectos de Urbanización.
Articulo 10. Ejecución Material de la Urbanización y Costes de la Misma.
Articulo 11. Control Municipal.
Articulo 12. Recepción y Conservación de la Urbanización.

Capitulo Tercero. Normas Generales de los Usos.
Articulo 13. Calificación del Suelo y Categorías.

Capitulo Cuarto. Normas Generales de Edificación.
Articulo 14. Normas Generales de Edificación.
Articulo 15. Condiciones Generales de Estética.

Capitulo Quinto. Normas Generales de la Urbanización.
Articulo 16. Criterios de Aplicación.
Articulo 17. Condiciones de la Urbanización.

Capitulo Sexto. Condiciones Particulares de Cada Zona.
Articulo 18. Zonas.
Articulo 19. Condiciones Particulares de la Zona de viviendas Adosadas.
Articulo 20. Condiciones Particulares de la Zona de Viviendas Pareadas.
Articulo 21. Condiciones Particulares de la Zona Residencial Colectiva Abierta.
Articulo 22. Condiciones Particulares de la Zona Comercial.
Articulo 23. Condiciones Particulares de la Zona de Equipamiento Social.
Articulo 24. Condiciones Particulares de la Zona de Equipamiento Deportivo.
Articulo 25. Condiciones Particulares de la Zona de Equipamiento Escolar.
Articulo 26. Condiciones Particulares de la Zona de Infraestructura.
Articulo 27. Condiciones Particulares de la Zona de Espacios Libres Públicos.
Articulo 28. Condiciones Particulares de la Zona de Viario.
Articulo 29. Condiciones Particulares de la Zona del Sistema General Viario.
Articulo 30. Condiciones Particulares de la Zona del sistema General Educacional.
Articulo 31. Condiciones Particulares de la Zona del Sistema General de Areas Libres

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20.ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO ADJUNTO A APROBACION

PLAN DE ETAPAS

Contenido
Sistema de Actuación Elegido.
Instrumentos Necesarios para la Gestión.
Plazos de Ejecución.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

1. Finalidad.
2. Evaluación de los Costes de Urbanización.
3. Determinación del Coste de Ejecución de las Obras de Urbanización.
3.1 Obras de Urbanización correspondientes a las unidades de Ejecución.
3.2 Obras de Urbanización Compartida correspondiente a las Unidades de Ejecución.
3.3 Resumen de Presupuesto Total de Ejecución.

ANEXO

Ficha Justificativa del Cumplimiento del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo Sobre las Normas Tecnicas para la Accesibilidad y la Eliminacion de Barreras Arquitectonicas Urbanisticas y en el Trasporte en Andalucia.

PLANOS

Información.

Plano I – 1 Situación.
Plano I – 2 Topográfico. Estado Actual.
Plano I - 3 Estructura de la Propiedad.
Plano I – 4 Infraestructuras Existentes.

Ordenación.

Plano P – 1 Zonificación. Sectores Afectos a cada Tipo de Parcelación.
Plano P – 2 Características de la Ordenación.
Plano P – 3 Alineaciones.
Plano P –4 Red Viaria.
Plano P –5.1 Infraestructuras. Saneamiento. Abastecimiento de Agua
Plano P –5.2 Infraestructuras. Red Electricidad. Telefonía.
Plano P –6 Plan de Etapas. Unidades de Ejecución.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO ADJETIVO A APROBACION

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Delegación Provincial de Sevilla

Sevilla a 15 de marzo de 2004

SALIDA
23 MAR 2004
DELEGACIÓN PROVINCIAL 12245 SEVILLA

URBANISMO Expte.: SE/619/03

San Juan Centro, S.A.
D. Carlos Ortiz Hormigos
Avda. Alcalde Juan Fernández nº 17 local 1
41005 Sevilla

SEVILLA

ASUNTO: Plan de Sectorización "El Valle" del municipio de Castilleja de la Cuesta (Sevilla).

A efectos de notificación previstos en el artº 58 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, adjunto se remite la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en la sesión celebrada el día 05/03/04 sobre el asunto de referencia para su conocimiento y efectos.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO en el plazo de DOS MESES, contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que por Vd. se pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

EL SECRETARIO DE LA
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Obras Públicas y Transportes 19 DELEGACIÓN PROVINCIAL SEVILLA

Fdo.: Esteban Castellví Martínez

Plaza de San Andrés, 2. 41071 Sevilla. Telfs. 955057100. Fax 955057179

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

CERTIFICO:

Que en su Sesión del día cinco de marzo de dos mil cuatro, y en relación con el Expediente SE/619/03, tramitado en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referente al proyecto del Plan de Sectorización del sector "El Valle" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Castilleja de la Cuesta (Sevilla), esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptó, por unanimidad, el ACUERDO cuyo tenor literal es el que sigue:

*"**VISTO** el proyecto del Plan de Sectorización del sector "El Valle" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Castilleja de la Cuesta (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.*

***VISTOS** la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.*

HECHOS:

***PRIMERO.-** El presente proyecto urbanístico tiene por objeto establecer la ordenación global y la sectorización de los terrenos conocidos con el nombre de "El Valle" clasificados como suelo urbanizable no programado por el Plan General vigente, otorgándole la categoría de suelo urbanizable sectorizado en el contexto de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

***SEGUNDO.-** El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2003, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

***TERCERO.-** El proyecto contiene, esencialmente, la documentación necesaria para su objeto y contenido en relación con lo especificado en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

***CUARTO.-** Han emitido informe los siguientes organismos sectoriales:*

a) El Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Sevilla, manifestando la viabilidad de la solución propuesta para la conexión viaria con la carretera SE-515, indicándose, en relación con la alineación de la edificación, que se estará a lo dispuesto por el planeamiento urbanístico municipal.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACION PROVINCIAL
Concuerda con el documento original
Sevilla, 19
Carmen Codón
Por Delegación. Fdo.:
El Secretario de la Comisión

Plaza de San Andrés, 2. 41071 Sevilla. Telfs. 955057100. Fax 955057179

b) ALJARAFESA, empresa responsable del abastecimiento de agua y alcantarillado del municipio, informa favorablemente el proyecto, indicando que la prestación de los servicios hidráulicos resultan viables una vez que se cumpla el convenio suscrito con los promotores que pormenoriza las obras de extensión necesarias para garantizar el suministro.

c) Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, informa que, en aplicación del Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, corresponde al promotor realizar a su costa las instalaciones de extensión necesarias para garantizar el suministro de energía eléctrica al sector (línea de media tensión, centros de transformación y redes subterráneas de baja tensión).

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- *El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.*

SEGUNDO.- *La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se la atribuyen.*

TERCERO.- *A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el artº 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artº 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.*

CUARTO.- *Desde el punto de vista urbanístico, el presente proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede bajo este aspecto su aprobación, si bien deben hacerse la siguientes consideraciones:*

a) El Plan de Sectorización no debe abordar la delimitación de unidades de ejecución en el ámbito de los sectores que delimite, ya que esta determinación corresponde a los planes parciales que desarrollen los sectores delimitados, salvo que el plan de sectorización proponga la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, transformando el suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado. Consecuentemente, las determinaciones del proyecto relativas a la delimitación de unidades de ejecución deben considerarse orientativas, correspondiendo al plan parcial que se tramita paralelamente la delimitación, en su caso, de la unidades de ejecución.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
Conforme con el original
Sevilla
Carmen Codón
Por Delegación. Fdo.:

Plaza de San Andrés, 2. 41071 Sevilla. Telfs. 955057100. Fax 955057179

b) El plan de sectorización no concreta de forma clara y expresa la previsión de suelo para viviendas de protección pública, en los términos exigidos por el artículo 12.4 b) de la LOUA en relación con el artículo 10.1.B a) del mismo texto legal. En este sentido, el proyecto se limita literalmente a establecer en un párrafo de la memoria de ordenación: ... "El suelo residencial público de la unidad de ejecución 2 se destinará a lo estipulado por el artículo 75 de la LOUA en lo referente a viviendas de protección pública".

Aunque los objetivos perseguidos por el artículo 10.1.B a) de la LOUA puedan estar garantizados por la existencia de suelo público en el ámbito del sector que, en aplicación del artículo 75 de la misma Ley, deberá destinarse, en principio, a viviendas de protección pública, el plan parcial deberá establecer en su ordenación pormenorizada una reserva de suelo destinada expresamente a viviendas protegidas, que deberá ser equivalente, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo del sector.

c) El proyecto determina como uso global de los terrenos comprendidos en su ámbito el "residencial intensivo subzona B", específicamente determinado mediante una Modificación del Plan general para otro sector ya desarrollado, sin que en dicha Modificación se hiciera extensivo para el resto de los suelos no programados sin desarrollar, ni se asignara expresamente al que nos ocupa, en el que se mantenía el uso global previsto en su momento por el Plan General al que la modificación de referencia renombra como "residencial intensivo subzona A". La diferencia entre ambos usos globales radica en la densidad máxima de viviendas de cada uno, 31 viviendas/hectárea para la subzona A y 38,46 viviendas/hectárea para la subzona B. Consecuentemente, la densidad de viviendas máxima para el sector debe ser 31 viviendas/hectárea, que es la signada por el Plan General para las zonas calificadas con el uso global residencial intensivo subzona A.

QUINTO.- *De acuerdo con lo establecido en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2003, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el registro y publicación del proyecto urbanístico está supeditado a que por el Pleno del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta se aprueben un documento que subsane adecuadamente las deficiencias especificadas en el Fundamento de Derecho anterior. De tal circunstancia deberá dar cuenta el Ayuntamiento a esta Comisión Provincial.*

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley del Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común, ha

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACION PROVINCIAL
Concuerda con el documento original
COMPULSADO
Sevilla, 22 MAR. 2004
Por Delegación, Fdo.:

RESUELTO:

1.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan de Sectorización del sector "El Valle" del Plan General Municipal de Castilleja de la Cuesta, en los términos que se establecen por el artículo 33.2.b) de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo el Ayuntamiento proceder a la corrección de las deficiencias de índole urbanística especificadas en el Fundamento de Derecho Cuarto de esta resolución.

Plaza de San Andrés, 2. 41071 Sevilla. Telfs. 955057100. Fax 955057179

2.- En virtud de lo establecido en el citado artículo, el registro y publicación del presente proyecto urbanístico quedará supeditado a que, por el Pleno del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, se apruebe un documento que corrija adecuadamente dichas deficiencias. De tal aprobación dará cuenta el Ayuntamiento a esta Comisión Provincial, acompañando un ejemplar del documento aprobado.

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

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

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

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE SEGUNDO,

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACION PROVINCIAL
SEVILLA

Fdo.: José Jurado Marcelo.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACION PROVINCIAL
Concuerda con el documento original
COMPULSADO
Sevilla, 22 MAR. 2004
Carmen Codón
Por Delegación, Fdo.:
El Secretario de la CPOTV

Plaza de San Andrés, 2. 41071 Sevilla. Telfs. 955057100. Fax 955057179

MEMORIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALIDEZ PARA LA APROBACION

MEMORIA.

Objetivo e Iniciativa.

Se redacta el presente Texto Refundido con el objeto de recoger en un solo documento las incidencias del Plan Parcial que por iniciativa de la Sociedad PROMOVICONSA S.A. antes denominada San Juan Centro S.A. promotora de parte de los terrenos que integran este Sector "El Valle" en un porcentaje del 33,50 % del total de la superficie incluida en su delimitación.
La sociedad Promoviconsa SA promoviendo la redacción y tramitación del presente Plan Parcial, asume las obligaciones adquiridas por la Comunidad de Propietarios – El Valle – ante el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta mediante el convenio urbanístico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 21 de Marzo de 2002, entre los que se incluye la redacción y tramitación de este documento.
Con este Texto Refundido se adapta el Plan Parcial redactado con fecha Agosto de 2003 a las determinaciones de la Resolucion de la CPOTU de Sevilla de fecha 05/03/04.
La sociedad Promoviconsa SA antes denominada San Juan Centro se identifica con los siguientes datos:

Denominación Social :	PROMOVICONSA S.A.
NIF.	A- 41057043
Domicilio Social	Av. Alcalde Juan Fernández, nº 17, Local –1 41005. Sevilla.

Representada en calidad de Administrador por:
D. Carlos Ortiz Hormigos
NIF 70414669 P
Av. Alcalde Juan Fernández, nº 17, Local – 1
41005 SEVILLA

1. Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Formulación del Plan Parcial.

1.1 Coherencia con las previsiones del Plan General.
El planeamiento vigente en el municipio de Castilleja de la Cuesta es un Plan General cuya revisión se aprobó en el año 1995 por la CPOTU. En el citado PG se hace la previsión de suelo residencial a la que pertenece el sector que se ordena en este Plan Parcial, toda vez que se ha realizado la Sectorización del mismo.
En la Sectorización realizada se han hecho las previsiones necesarias para el ulterior desarrollo pormenorizado del mismo, lo que se pretende con el presente documento.
Para el desarrollo del sector, el Ayuntamiento dada la complejidad de aspectos que determina el elevado numero de propietarios que integran

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALOR ALGUNO A ADJUDICACIÓN

el sector estableció en marzo de 2002, mediante acuerdo urbanístico con una parte de los propietarios del sector integrados en la Comunidad de Propietarios " El Valle" que representa el 33,50 % del total del sector, estableciendo en dicho acuerdo los condicionantes para acometer el desarrollo del mismo mediante el correspondiente Plan de Sectorización y su posterior desarrollo con el Plan Parcial correspondiente, estableciendo la previsión de ejecutar el sector mediante dos Unidades de Ejecución indistintas denominadas UE-1 y UE-2.

1.2. Conveniencia y Oportunidad de la Iniciativa Privada.

Con la modificación del Art. 226 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta aprobada por la CPOTU con fecha 4-10-02, queda establecida la posibilidad, según estipula el párrafo 4° , de la necesidad o conveniencia de formulación de un PAU lo que actualmente por la LOU de Andalucia se convierte en un Plan de Sectorización, cuando exista iniciativa municipal de ejecución de un equipamiento general y su viabilidad se integre en una iniciativa de desarrollo de un suelo no programado, en este caso no sectorizado, o para cubrir las necesidades de tipologías de viviendas cuya reserva en suelo programado este agotada o se prevea su agotamiento.

Asi la conveniencia de su desarrollo viene dada por la posibilidad de obtener para el municipio los Sistemas Generales que el Area de Reparto ha de ceder en un porcentaje que en el caso de Castilleja de la Cuesta es del 35% de su superficie. Asi se podrá acometer la ejecución de la prolongación de la Av. Antonio Mairena, el Parque Urbano, el saneamiento de la zona y su area de influencia, con lo que se completa la ordenación del termino en su area N-O, conectando e integrando el area de actuación de viviendas de protección oficial asi como todo el borde Sur al casco urbano.

La programación de suelo que prevé la vigente Revisión del PGOU esta en fase de ejecución ó esta ya ejecutándose, pues Sectores como El Solis y la Albina con calificación de residencial intensiva están prácticamente ejecutados, el Sector la Valdovina con calificación de residencial extensiva programado para el 2° cuatrienio es de escasa entidad, el Sector de la Alberquilla y la Cerca están en fase de ejecución ocurriendo lo mismo con el sector el Valero, según esto las disponibilidades de suelo para las tipologías adosadas-pareadas es limitada y escasa.

La conveniencia y oportunidad para el desarrollo de este Plan de Sectorización viene dada por la decisión empresarial de acometer una actividad económica basada en el precedente legal que la define.

Con el Convenio Urbanístico firmado entre Ayuntamiento y Comunidad de Propietarios, aprobado por el Pleno municipal, con fecha 21 de Marzo de 2002, el cual ha sido asumido en su totalidad subrogándose en derechos y deberes por el promotor, el cual en la estipulación tercera

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20.ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

apartado (C) se obliga a el mismo a elaborar la documentación urbanística correspondiente al PAU, o lo que es lo mismo Plan de Sectorización , ya formulado y el correspondiente Plan Parcial que se desarrolla con este documento.

Se dan por lo tanto las siguientes razones:

a) Existe coherencia entre la estrategia general del PGOU y las determinaciones de este Plan en lo referente a la utilización del suelo.
b) Es viable la transformación de los terrenos según el modelo de crecimiento urbano definido por el PGOU vigente.
c) La propuesta de este Plan Parcial desarrolla las previsiones de ordenación establecidas ya en el Plan de Sectorizacion previsto en la ordenación estructural del PGOU vigente.

Con lo antes expuesto queda justificado que constituye una Unidad Urbanística Integrada por lo que procede su formulación y queda establecida la oportunidad y conveniencia del desarrollo del presente documento de planeamiento.

2.- Informacion Urbanística.

2.1. Situación y Limites del Sector

El Sector "El Valle" esta situado en el Noroeste del termino municipal.
Sus limites geográficos son:
Norte:
Limita con la margen Norte del camino de la Hijuela de la Gitana que lo recorre en toda su extensión Norte y es a su vez el limite con el termino municipal de Castilleja de Guzmán, quedando incorporado el camino en el area delimitada.
Sur :
Limita con carretera CR- 617 a Castilleja de Guzmán la cual es la c/ Del 28 de Febrero y esta situada en el suelo urbano de Castilleja de la Cuesta.
Este :
Limita con traseras de casas en c/ Fray Antonio Vázquez Espinosa situada en suelo urbano de Castilleja de la Cuesta.
Oeste :
Limita con CR- 617 a Castilleja de Guzmán y con terrenos del PAU del Sector La Alberquilla y La Cerca, que se encuentra en proceso de ejecución.

2.2. Superficie

La superficie total del sector cuyos terrenos integran este Plan Parcial según plano topográfico que se acompaña es de134.513,-m^2 de los que 47.080,-m^2 se destinan a Sistemas Generales.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO PARA APROBACION

2.3. Medio Físico.

2.3.1. Topografía.

El terreno se organiza en dos laderas de suave y constante pendiente que inciden en el eje Este–Oeste formando una depresión natural por la que discurre una gavia que recoge las aguas de escorrentia las cuales discurren en dirección Oeste-Este.

La cota máxima de altimetría es de 117,38 m y se sitúa en el extremo Oeste y decrece hasta la cota 103,89 situada en la linde Este a la altura de la prolongación de la Av de Antonio Mairena. El lateral Norte presenta una cota

casi constante de 116,78 m y el lateral Sur presenta una suave pendiente que va desde la cota 111,78m a la cota 116,78m.

2.3.2. Geología

Se trata de terrenos con idénticas características a la mayoría de la cornisa del Aljarafe, emplazándose en la tercera terraza del rio Guadalquivir, constituida por materiales especialmente del Mioceno asi como de cantos procedentes del Paleozoico que son validos para construir sobre ellos las edificaciones según los usos previstos. Por su orografía los terrenos tienen un buen drenaje.

2.3.4. Clima.

Temperaturas.

Por su situación geográfica gozan de unas temperaturas suaves en Otoño y Primavera, existiendo mayor salto térmico en Verano e Invierno aunque por su altura respecto al entorno gozan de suaves brisas en verano que amortigua este salto térmico.

Precipitación.

Son irregulares tanto en sus periodos como en intensidad

Insolación.

Por su situación gozan de un excelente asoleamiento, un tercio del año son días despejados con una media anual de 2500,- horas de sol.

Vientos.

Los dominantes son de componente NW en invierno y SE en verano. No se distinguen por su velocidad por lo que se pueden considerar suaves.

Humedad Relativa.

Se puede considerar media situándose esta sobre el 55%.

Usos del Suelo.

Se trata de terrenos en barbecho y una zona de olivar sin explotar. En zonas próximas a la carretera CR-617 hay zonas con escombros depositados.

Paisaje.

Dispone de vistas abiertas, siendo las mejores las disponibles en dirección N-S, N-O y N-E por su predominio sobre el casco urbano de Castilleja de la Cuesta siendo perceptible su perfil urbano y divisarse la singularidad de sus edificios.

Geología.

El area en que están enclavados territorialmente los terrenos incluidos en este Plan de Sectorización no se encuentran afectados por yacimientos arqueológicos.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO ... A ARQUITECTURA

2.4 Red Viaria Existente.

2.4.1. Red Viaria.

Por su integración en la trama urbana de Castilleja los terrenos que se programan disponen de una optima accesibilidad.

Al Sur lindan con la c/ del 28 de Febrero con la que tiene una fachada de contacto de 137,- m, para continuar en dirección Oeste dando fachada a la carretera regional CR-617 (carretera a Castilleja de Guzmán) sobre la que los terrenos tienen una fachada aproximada de 320,- m.

Ambas vías, 28 de Febrero y CR-617, están asfaltadas y en buen estado de conservación constituyendo la primera una vía de penetración al casco urbano de relevante importancia.

Al Norte lindan con el Camino de la Hijuela de la Gitana, se trata de un camino en mal estado con escaso ancho, aproximadamente 4,50m, estando programado por la revisión del Plan General y el Plan de Sectorizacion su conversión en un vial por el que se ha de conectar todo el perímetro del casco urbano con la CR-617 en el limite del termino municipal de Castilleja y cuya ejecución corresponde a la ejecución de este Plan Parcial.

Las edificaciones existentes en c/ Fray Antonio Vázquez dejan un hueco entre edificaciones que permite la conexión de la prolongación de Av. Antonio Mairena con la rotonda programada el Plan Parcial de La Alberquilla mediante un vial de gran capacidad de vehículos programado como Sistema General por el P.G., el cual constituye un acceso de especial relevancia al casco urbano de Castilleja.

2.5 Infraestructuras Existentes en el Entorno.

2.5.1. Red Viaria.

Por su integración en la trama urbana de Castilleja los terrenos que se programan disponen de una optima accesibilidad.

Al Sur lindan con la c/ del 28 de Febrero con la que tiene una fachada de contacto de 137,- m, para continuar en dirección Oeste dando fachada a la carretera regional CR-617 (carretera a Castilleja de Guzmán) sobre la que los terrenos tienen una fachada aproximada de 320,- m.

Ambas vías, 28 de Febrero y CR-617, están asfaltadas y en buen estado de conservación constituyendo la primera una vía de penetración al casco urbano de relevante importancia.

Al Norte lindan con el Camino de la Hijuela de la Gitana, se trata de un camino en mal estado con escaso ancho, aproximadamente 4,50m, estando programado por la revisión del Plan General su conversión en un vial por el que se ha de conectar todo el perímetro del casco urbano con la CR-617 en el limite del termino municipal de Castilleja y cuya ejecución corresponde a la programación de este Plan de Sectorización.

Las edificaciones existentes en c/ Fray Antonio Vázquez dejan un hueco entre edificaciones que permite la conexión de la prolongación de Av. Antonio Mairena el cual constituye un acceso al casco urbano de Castilleja.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALOR ADMINISTRACIVO

2.5.2 Saneamiento.

La red existente es unitaria y permite la evacuación de aguas residuales y de lluvia del casco urbano, dada la conexión de los terrenos del Sector con este hay una serie de colectores en los viales limítrofes y en el interior de los terrenos de actuación de este Sector.

Existe en carretera CR-617 un colector de Ø 400 mm el cual en c/ 28 de Febrero adquiere un diametro de 600 mm este colector penetra en terrenos del Sector por las traseras de las casa a c/ Fray Antonio Vázquez hasta la Prolongación de Av de Antonio Mairena en la que su Seccion pasa a ser de 800 mm. Este colector funciona por gravedad dada la topografía de la zona existiendo en su trazado varios pozos de resalte que regularizan su pendiente.

El PAU La Alberquilla y la Cerca prevé la construcción de un colector que ha de discurrir por el vial de este Sector contemplado en los Sistemas Generales como prolongación de la Av. de Antonio Mairena hasta entroncar con el existente de diámetro 800 mm.

2.5.3. Abastecimiento de Agua.

Por Av de Antonio Mairena existe una red fundamental con sección de 250 mm desde la que se puede conectar y acometer a través de la prolongación de esta Avenida hasta conectar con terrenos de este Sector. La red municipal esta gestionada por Aljarafesa.

2.5.4. Alta Tensión.

Por ser los terrenos objeto de este Sector limítrofes al casco urbano existen varios centros de transformación en las proximidades que están alimentados con líneas de MT 15 KV. Entre estos centros esta el de Matadero desde el que se puede realizar la acometida en media Tensión.

Los terrenos están atravesados por una línea de MT 15KV que es aérea y que da servicio al centro de transformación Radio Vida, será preciso realizar el soterrado de esta línea en su cruce por los terrenos de este Sector.

2.5.5. Telefonía.

Existe una red aérea por c/ 28 de Febrero desde la que se puede acometer enlazando en cámara ubicada en esta calle.

2.5.6. Alumbrado Publico.

Existe instalación de alumbrado publico en c/ 28 de Febrero.

2.5.7. Gas.

No existe red de distribución de gas.

2.5.8. Transporte.

Este Sector se encuentra bien comunicado con el sistema viario del municipio por lo que tiene una excelente accesibilidad para el transporte privado y disponiendo de una gran capacidad de trafico. El transporte publico se materializa en las líneas de transporte publico existentes, indistintamente del régimen de explotación que tengan.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO ... ABORACION

2.6 Estructura de la Propiedad.

La estructura de la propiedad del suelo según los titulares catastrales que actualmente hay se refleja en el plano I-4 y las superficies asignadas son las resultantes de la medición superficial sobre la Informacion topográfica disponible que se refleja en el plano antes citado. Se ha representado la propiedad correspondiente a la Comunidad de Propietarios de El Valle en una única delimitación ya que si bien esta formada por el conjunto de unas cuarenta propiedades distintas todas están representadas por la citada Comunidad que constituye una entidad legalmente constituida.

Relación de Propietarios.

Finca nº 1
Superficie : 45.052,- m^2
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 33,50 %
Propietario : Comunidad de Propietarios " El Valle " de Castilleja de la Cuesta
Representante Legal : D. José Luis Chaves Gentil
Dirección : c/ Fernan Caballero nº 2
Gines (Sevilla)

Finca nº 2
Superficie : 72.145,- m^2
Incorpora el camino de la Hijuela de la Gitana de uso y dominio publico.
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 53,63 %
Propietario : Exmo. Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta
Dirección : c/ Convento nº 8
Castilleja de la Cuesta (Sevilla)

Finca nº 3
Superficie : 17.066,- m^2
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 12,69 %
Propietario : Inmobiliaria del Sur
Dirección : Av República Argentina, nº 29
41011 Sevilla.

Finca nº 4
Superficie : 250,- m^2
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 0,18 %
Propietarios: D. Juan Polvillo Ruiz. Titular del 50% del pleno dominio.
Dª. Ana Reina Rodriguez. Titular del 50% del pleno dominio.
Dirección : Av 28 de Febrero s/n
Castilleja de la Cuesta (Sevilla)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO PARA ADMINISTRACION

2.7. Determinaciones Básicas del Plan General de Ordenación Urbana para el Sector El Valle.

En la Revisión del Plan General de Ordenación se determinan los Sistemas Generales a los distintos Sectores del Suelo Urbanizable No Programado, ahora No Sectorizado, hasta alcanzar el 35% de la superficie total de actuación de cada uno.
La descripción de los Sistemas Generales propuestos por el PGOU con sus superficies son los que se describen a continuación.

2.7.1 Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales previstos por el Plan General son los correspondientes a:

Sistema General de Comunicaciones Viarias ..... 6.839,00 m^2
Sistema General de Equipamiento Escolar..... 13.783,00 m^2
Sistema General de Areas Libres..... 26.458,00 m^2

Total de Superficie de Sistemas Generales..... 47.080,00 m^2

Porcentaje según PGOU 35% s/ 134.513,00 m^2 = 47.080,00 m^2

2.7.2 Uso Global

Residencial Intensiva..... 87.433,00 m^2

Total Uso Global..... 87.433,00 m^2

Total Superficie Area del Plan de Sectorización .....134.513,00 m^2

Numero Máximo de Viviendas:
Según PGOU Residencial Intensivo Subzona A 31 Vda./Hect.
Numero Total de Viviendas del Sector :
31 Vda./ Hect. x 8,743 Hect. = 271 Viv.
Edificabilidad máximade la Subzona A Residencial Intensiva:0,5386 m^2_c/m^2_s
Edificabilidad : 87.433,- m^2 x 0,5386 m^2_c/m^2_s = 47.092 .- m^2
De acuerdo con la LOUA el Aprovechamiento Objetivo del sector es de: 47092,-m^2

Los Trazados de las redes de servicio de alcantarillado, abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones quedan reflejadas en los correspondientes planos de Informacion siendo las acometidas a las mismas las que se especifican en los correspondientes apartados.

2.7.3 División en Sectores.

Por la previsión existente en Acuerdo Urbanístico de ejecutar por la Unidad de Ejecución UE-1 la totalidad del vial Prolongación de Av. Antonio

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALOR A ADJUDICACIÓN

Mairena a su cargo y ser este un vial que constituye el eje sobre el cual se ha de estructurar toda la zonificación del Sector resulta aconsejable no dividir el Plan de Sectorización en sectores de planeamiento distintos por la conveniencia de desarrollar de forma unitaria todos los sistemas locales del sector.

2.7.4 Usos Permitidos. Niveles de Intensidad

1º.- Respecto al Sector.

A). Usos Permitidos.

Uso Dominante : Residencial.
Usos Compatibles : Oficinas , Alojamiento Comunitario, Actividades Religioso, Industrial en Categoria 1ª. Recreativas
Usos Complementarios: A definir en planeamiento de desarrollo.
Usos Prohibidos : Industrial

B). Niveles de Intensidad.

El Aprovechamiento Medio del Area de Reparto es de 0,35 m^2_t / m^2_s.
Densidad máxima de viviendas Subzona A–Residencial Intensv. 31 Vv/ Ht
Numero Máximo de viviendas 31 V/Ht x 8,743Ht = 336 Viviendas.
Edificabilidad Máxima de la Subzona A-Resd. Intens. 0,5386 m^2_c/m^2_s
Aprovechamiento Objetivo del Sector :
0,5386 m^2_c/m^2_s x 87.433 m^2 = 47.092,- m^2
Aprovechamiento Medio del Sector:
47.092 m^2 : 134.513,- m^2 = 0,3500

2º.- Respecto a las Unidades de Ejecución.
El Plan de Sectorizacion determina con caracter orientativo que para el desarrollo del Plan Parcial este se podra ejecutar mediante dos Unidades de Ejecucion independientes denominandose estas:
Unidad de Ejecucion Uno : UE-1
Unidad de Ejecucion Dos : UE-2
Estas Unidades seran delimitadas en el Plan Parcial y de forma orientativa y de acuerdo con el Convenio Urbanistico firmado con Ayuntamiento podran tener las siguientes determinaciones:

Unidad de Ejecución –1 (UE-1).

Superficie : 45.363,00 m^2
Tipología : Unifamiliar adosada / pareada.
Ocupación Máxima : A definir en planeamiento de desarrollo.
Parcela Mínima : A definir en planeamiento de desarrollo.
Densidad : Máximo 91 Viviendas.
Edificabilidad Máxima : 15.881,- m^2_t.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

Unidad de Ejecución – 2 (UE-2).

Superficie : 89.461,00 m^2
Tipología : Unifamiliar adosada. Plurifamiliar en bloque
Ocupación Máxima: A definir en planeamiento de desarrollo
Parcela Mínima : A definir en planeamiento de desarrollo
Densidad : Máximo 180 Viviendas.
Edificabilidad Máxima : 31.211,- m^2_t

2.7.5 Condiciones de Urbanización

1. Cada Plan de Sectorización preverá y ejecutara los sistemas de infraestructura de abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de
energía eléctrica, red de alumbrado publico, y red de telefonía. Estos sistemas comprenderá tanto las redes y centros de distribución como las acometidas generales.

2. Asi mismo incluirán la extensión de las canalizaciones de acometidas, hasta conectar con la existente, siempre que estas tengan capacidad suficiente para la máxima. También preverán su vertido a los colectores municipales.

3. Las características técnicas de estos sistemas de infraestructura deberán ser como mínimo las previstas por este Plan General para el suelo Urbanizable Programado, adaptadas a los volúmenes y capacidades del Programa de Actuación y siempre que cumplan los niveles necesarios para el funcionamiento de la unidad integrada de que se trate.

4. Para el caso de que las conexiones a las redes municipales de infraestructura exijan el paso por terrenos no incluidos en la delimitación del programa, deberá preverse el establecimiento de las correspondientes servidumbres, incluyéndose su valoración en el estudio de costes.

2.7.6 Condiciones de Ordenación.

1. Las actuaciones se ordenaran con el fin y en base a que se garanticen las conexiones con los sistemas de infraestructura generales y que se coordinen los equipamientos con el fin de disponerlos para su encaje con otras unidades que se desarrollen paralela o posteriormente.

2. Las tramas urbanas resultantes de la ordenación de las unidades urbanística deberán coordinarse para que no resulte un conjunto aislado y cerrado en si mismo sino que tenga en cuenta su entorno y las posibilidades futuras de desarrollo.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

3. En el caso de que se determinasen usos alternativos al plantear la Ordenación de los Planes deberá realizarse un estudio global de la unidad con los usos ya incluidos en el Plan y justificando la elección de un uso dominante y la no incompatibilidad con los usos del entorno.

2.7.7 Condiciones de Ejecución.

1. El ámbito mínimo para la prevision de un sector a desarrollar mediante un Plan Parcial dentro de un Plan de Sectorización será el de la Unidad Urbanística Integrada.

2. Los Planes de Sectorización dispondrán de una etapa de 4 años para la ejecución de las infraestructuras y de la edificación y de 8 años cuando la unidad se desarrolle en mas de un sector.

3. La aprobación del Plan de Sectorización implicara la declaración de utilidad publica y la necesidad de ocupación de los terrenos a efectos de la expropiación forzosa en los terrenos previstos en la legislación urbanística vigente.

2.7.8. Condiciones Particulares de Desarrollo de la UE-1

Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Uno (UE-1) se cumplirán las siguientes condiciones por parte de los promotores.

Cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes y totalmente urbanizados al Ayuntamiento del 35% de su suelo concretado en los sistemas generales previstos en el PGOU que se concretan en:
- Parque urbano.
- Escolar.
- Viario del Sistema General que se completa el eje Este-Oeste de la Av Antonio Mairena, con inclusión del colector.

Ejecución a su costa del resto del viario general que completa el eje Este Oeste de la Av Antonio Mairena y que atraviesa los terrenos de la UE-2 de este Sector conectando ambas unidades a la carretera a Castilleja de Guzmán. Tal ejecución deberá ejecutarse íntegramente a requerimiento del Ayuntamiento una vez se haya aprobado el proyecto de urbanización de la UE2 y según las determinaciones que al efecto se fijen por el Ayuntamiento, dicha ejecución contemplara igualmente acerado, conducciones alumbrado y señalización viaria.

Elaborara la totalidad de los proyectos técnicos precisos para la aprobación del Plan de Sectorización y Plan Parcial correspondiente, corriendo con la totalidad de los gastos y honorarios facultativos que en dichos instrumentos correspondan al Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta. La elección de los profesionales que llevaran a cabo tal gestión corresponderá al propietario de los terrenos que forman la comunidad de propietarios El Valle.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO PARA APROBACION

El Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta cede al propietario de los terrenos de la Comunidad de propietarios El Valle el 10% de aprovechamiento municipal que le corresponde legalmente en la UE1 puesto que se incrementa en la misma proporción su aprovechamiento en la UE2 pasando a incrementar el computo de su aprovechamiento en dicha unidad.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO PROYECTO A APROBACIÓN

La Ordenación

3.- Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Desarrollar las determinaciones del Plan General y del Plan de Sectorizacion y establecer la ordenación detallada y precisa para la ejecución del Sector.

Con carácter general estos son:

Conformar un sector Residencial con tipologías de viviendas adosadas, pareadas y en bloque.
Establecer una estructura urbana conectada a la existente para lo que se ha de complementar y completar los siguientes aspectos:
Se define la red viaria con carácter de Sistema General a modo de eje estructurante de todo el Sector.
Se definen los viarios de ubicación impuesta, adquiriendo el carácter de secundario.
Se define el vial del Camino de la Hijuela de la Gitana dando continuidad al existente y completando el mismo en su trazado a través del casco urbano de Castilleja de la Cuesta y solucionando con su conexión a la carretera a Castilleja de Guzmán el carácter de ronda de circulación que el Plan General prevé.
Se conforma la parte del Sector que es limite con c/ 28 de Febrero que es a su vez la CR-617 a Castilleja de Guzmán definiendo para la margen de contacto el carácter de urbano que esta vía tiene.
Se realiza la conexión con los servicios urbanos existentes complementando y completando el trazado y funcionamiento de los mismos a través de las redes existentes y previstas.
Se sitúan y se ubican los equipamientos generales previstos en el Plan General en el porcentaje exigido del 35% del ámbito del Plan Parcial

4.- Justificación de la Ordenación del Sector.

4.1.- Delimitación del Ambito de la Ordenación.

El ámbito de la ordenación se corresponde al definido en planos de ordenación del Plan de Sectorizacion y por lo tanto del Plan General en los que quedan adaptadas las previsiones del Plan General a la realidad física de los terrenos y a la estructura de los limites de propiedades, asi como a los limites de las Unidades de Ejecución en consonancia con el Convenio Urbanistico aprobado por acuerdo municipal en Pleno de fecha 21 marzo de 2002.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO ... A ARQUITECTURA

4.1.1 Delimitacion de las Unidades de Ejecucion.

Se delimitan dos Unidades de Ejecucion:
Unidad de Ejecucion Uno : UE-1
Unidad de Ejecucion Dos : UE-2
Con los siguiente Limites:

Limites de la UE-1
Norte : Limite del termino municipal de Castilleja de Guzman
Sur : c/ 28 de Febrero
Este : Medianeras Traseras de casas de numeracion impar de c/ Fray A. Espinosa.
Oeste : Limite Este de la UE-2, Viviendas promovidas por Ayuntamiento de Castilleje de la Cta. y casa nº 44 de c/ 28 de Febrero.

Propiedades que Integran la Unidad de Ejecucion. UE-1
Finca nº 1
Superficie : 45.052,- m^2
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 33,50 %
Propietario : Comunidad de Propietarios " El Valle " de Castilleja de la Cuesta
Representante Legal : D. José Luis Chaves Gentil
Dirección : c/ Fernan Caballero nº 2
Gines (Sevilla)

Limites de la UE-2
Norte : Limite del termino municipal de Castilleja de Guzman
Sur : Viviendas promovidas por Ayuntamiento de Castilleja de la Cta
Este : Con limite Oeste de la UE-1 y con Viviendas promovidas por Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta.
Oeste : Con c/ 28 de Febrero.

Porpiedades que Integran la Unidad de Ejecucion UE-2

Finca nº 2
Superficie : 72.145,- m^2
Incorpora el camino de la Hijuela de la Gitana de uso y dominio publico.
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 53,63 %
Propietario : Exmo. Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta
Dirección : c/ Convento nº 8
Castilleja de la Cuesta (Sevilla)

Finca nº 3
Superficie : 17.066,- m^2
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 12,69 %
Propietario : Inmobiliaria del Sur
Dirección : Av República Argentina, nº 29
41011 Sevilla.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Finca nº 4
Superficie : 250,- m^2
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 0,18 %
Propietarios: D. Juan Polvillo Ruiz. Titular del 50% del pleno dominio.
ıez. Titular del 50% del pleno dominio.

(Sevilla)

denación. Descripción.

ı red estructurante definida por el Plan
ızacion.
· se sitúa un vial estructurante constituido
ıtonio Mairena, este vial con ancho de
vista por el Plan Parcial La Alberquilla en
.7.
queda completada con los dos viales
el Camino de la Hijuela de la Gitana, vial
ancho 8,00m y otro al Sur que es la c/ 28
se le conforma y define en su margen de

:ación impuesta por el Plan General en sus
/isión ultima que son el ubicado en la
los viales que ordenan a la Modificación
de viviendas acogidas al Plan Andaluz de
o de 11,00 m y sección tipo según prevé el

m por ser asi requerido por Ayuntamiento,
s viviendas y a la del antiguo matadero
ıtonio Vázquez Espinosa.
a interior del sector que divide a este
,as sobre las que se ubican los Sistemas
ara Espacios Libres y Educacional.
)brero, manzanas con suelo residencial al
de este Barrio con el sector que se ordena y
.mas y por lo tanto asi se asegura una mejor
: en que se enmarca el sector.
locales del Plan Parcial se hace de acuerdo
ectorizacion en el limite del sector con la c/
·n dos áreas, ubicadas en las Unidades de
.alizan 24.883,00 m^2 en los que se ubican los
ıercial, social, espacios libres y parque

COAS
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

ARQUITECTO/S:
LUIS JOSE MARIA CALDERON QUINTANA

PROMOTOR/ES:
PROMOVICONSA, S.A.

EMPLAZAMIENTO:
SECTOR EL VALLE DEL PGOU / CASTILLEJA DE LA CUESTA

OBSERVACIONES:

REGISTRO ENTRADA N.° **04/07644**
EXPTE. N.° **03/004024**
FECHA REGISTRO **15-ABR-2004**

DOCUMENTOS REGISTRADOS:
REFUNDIDO PLANEAMTO./8
/0
/0

DOCUMENTOS ANEXOS:

Asemas	Minuta/s	S. Licencia	I. Estadístico
0	0	0	0

RECIBI:

No se visará el documento sin haber acreditado la cobertura de la responsabilidad civil profesional, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 18 g) y 27 c) de la Ley de Colegios Profesionales de Andalucía.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20.ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALIDEZ ACREDITACION

4.2.2.- Areas Residenciales.

Se ubican en áreas próximas al Barrio Obrero, a modo de continuidad de este las correspondientes a la Unidad de Ejecución UE-1 y en una manzana en el centro del sector sobre el vial estructurante, las correspondientes a la Unidad de Ejecución UE-2.
Se establecen tres tipos de viviendas:
Viviendas Unifamiliares Pareadas, que se ubican en manzanas situadas en la Unidad de Ejecución UE-1.
Viviendas Unifamiliares Adosadas, que se ubican en manzana situada en la Unidad de Ejecución UE-2.
Viviendas en Bloque Plurifamiliar Exento, que se ubican en manzanas situadas en la Unidad de Ejecución UE-2.

4.3.- Zonificación. Asignación de Usos Pormenorizados.

Se refleja la zonificación del Plan Parcial en Plano P-1, de Zonificación con las siguientes superficies:

SUELO PRIVADO

Zona – Manzana	Superficie (m^2)	Unidad de Ejecución	
Residencial en Unifamiliar Pareada			
Manzana M-1	5.175,00	UE-1	
Manzana M-2	6.677,00	UE-1	
Manzana M-3	2.710,00	UE-1	
Manzana M-4	2.267,00	UE-1	
Manzana M-5	849,00	UE-1	
Manzana M-6	1.393,00	UE-1	
Manzana M-7	2.870,00	UE-1	
Total Superficie en Residencial Unifamiliar Pareada			21.941,00 m^2
Residencial Colectiva en Bloque Aislado			
Manzana M-8	13.399,00	UE-2	
Total Superficie en Residencial Bloque Aislado			13.399,00 m^2
Residencial Unifamiliar Adosada			
Manzana M-9	4.176,00	UE-2	
Total Superficie en Unifamiliar Adosada			4.176,00 m^2
Servicios de Interés Publico y Social			
Manzana L-1			
Comercial E-C	336,00	UE-2	
Total Suelo Uso Comercial			336,00 m^2
TOTAL SUELO PRIVADO			**39.852,00 m^2**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO PARA APROBACION

SUELO PUBLICO

Sistemas Locales

Manzana L-1		
SIPS Parque Deportivo	2.016,00	UE-2
S. Espacios Libres	10.739,00	UE-2
Centro de Transformación	32,00	UE-2
Manzana L-2		
SIPS Social	1.344,00	UE-2
Docente - EGB	5.040,00	UE-2
Educación Preescolar- PRE	1.680,00	UE-2
S. Espacios Libres	1.714,00	UE-2
Manzana L-3		
S. Espacios Libres	1.018,00	UE-1
Centro de Transformación	32,00	UE-1

Zona – Manzana	Superficie (m^2)	Unidad de Ejecución
Viario		
Sectorial y Localización Impuesta	11.331,00	UE-1
Sectorial y Localización Impuesta	12.655,00	UE-2

Sistemas Generales

Manzana G-1		
Areas Libres	5.204,00	UE-1
Areas Libres	21.254,00	UE-2
Manzana G-2		
Docente	3.835,00	UE-1
Docente	9.948,00	UE-2
Comunicaciones		
Viario	6.839,00	UE-1

TOTAL SUELO PUBLICO 94.661,00 m^2

TOTAL SUPERFICIE SECTOR PLAN PARCIAL **134.513,00 m^2**

Respecto a la asignación de usos pormenorizados que corresponde a dicha zonificación, se desarrolla detalladamente en el capitulo de Condiciones Particulares de cada Zona de las Ordenanzas reguladoras para cada una de ellas. Asi mismo el destino publico o privado de los terrenos queda determinado en el plano de proyecto P- 2 y en las ordenanzas Reguladoras.

En la zonificación realizada para la zona residencial, en coherencia con los objetivos y criterios de la ordenación antes establecidos se procede a asignar

SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

pormenorizadamente la calificación genérica, la asignación de uso,el numero de viviendas y la edificabilidad.

Manzana	Superficie de Suelo (m^2)	Nº de viviendas	Edificabilidad (m^2_c).
Viviendas Unifamiliares Pareadas			
M-1	5.175,00	24	3.344,00
M-2	6.677,00	36	5.015,00
M-3	2.710,00	2	1.950,00
M-4	2.267,00	2	1.671,00
M-5	849,00	2	557,00
M-6	1.393,00	8	1.114,00
M-7	2.870,00	16	2.229,00
Viviendas Plurifamiliares en Bloque Aislado			
M-8	13.399,00	150	26.376,00

Manzana	Superficie de Suelo (m^2)	Nº de viviendas	Edificabilidad (m^2_c).
Viviendas Unifamiliares Adosadas			
M-9	4.176,00	30	4.450,00
Comercial			
L-1	336,00	--	336,00
Total	**39.852,00**	**270**	**47.042,00**

4.4.- Ponderación Relativa a los Usos

El Aprovechamiento medio del sector entendido este como un único area de reparto se determino en el Plan de Sectorizacion en 0,35 m^2 construido / m^2 superficie del sector, asi de esta forma al existir un único uso global de residencial el coeficiente de ponderación aplicado a la superficie edificable lucrativa del sector era la unidad.
Para establecerlo en este Plan parcial en coherencia con lo dispuesto por la Ley del Suelo, su régimen interno de ponderación relativo de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, como resultado de la zonificación que contiene y con referencia al uso y tipologías característicos, resultantes de su ordenación, los coeficientes de ponderación se establecen por aplicación de los criterios de tasación contenidos en la Normativa de Valoración Catastral:

Criterios generales de valoración de la Legislación Urbanística.
Normas Técnicas de Valoración del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes de naturaleza urbana.
(RD 1020/93)
Orden sobre Normas de Valoración de bienes inmuebles de 30-11-94.
Orden de 5 Julio de 2000 por la que se determinan los módulos de valoración.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Por aplicación estricta de la Norma 10 y ya que se establecen en el Plan Parcial a nivel de usos pormenorizados unas tipologías residenciales distintas y un uso comercial que se incluye en el aprovechamiento lucrativo, se determinan los siguientes coeficientes de ponderación y el correspondiente aprovechamiento según el cuadro siguiente:

Zona	Unidad de Ejecución	Superficie Neta m^2 Suelo	Superficie Edificable m^2 Techo	Coeficiente Ponderación	Aprovechamiento ua/m^2
Unif. Pareada	UE-1	21.941,-	15.880,-	1,15	18.263,-
Unif. Adosada	UE-2	4.176,-	4.450,-	1,00	4.450,-
Plurf. Bloque	UE-2	13.399,-	26.376,-	0,70	18.463,-
Comercial	UE-2	336,-	336,-	0,85	285,-
Totales		39.852,-	47.042,-		41.460,-
Aprovechamiento Medio del Sector					0,3082 ua/m^2

Por lo antes expuesto el aprovechamiento del sector es de 41.460.- ua. que referido a la superficie total aportada por los propietarios de 134.513,- m^2 resulta un aprovechamiento medio de 0,3082 u.a./m^2.
El aprovechamiento medio susceptible de apropiación por los propietarios será de 0,2774 u.a./ m^2.

4.5.- Sistemas Locales. Reservas de Equipamientos y Espacios Libres.

De acuerdo con el art. 17 de la Ley de O.U. de Andalucia y de artc. 45.1.- Aptd. - c y d - del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo además de las condiciones de los artículos 49 al 51 del Anexo del R. de P. y de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta, se realizan las correspondientes reservas de suelo para las dotaciones que constituyen los Sistemas Locales:
En prevision de la Modificacion Puntual del Plan General en tramitacion por la que a su aprobacion este sector pasa a ser Residencial Intensivo. Subzona B con una densidad de viviendas de 38,46 Vv/H. con un total de viviendas de 336 Vdas. se hace en este Plan Parcial las reservas de suelo para las dotaciones de Sistemas Locales en funcion de un total previsible de 336 Vdas, lo cual al representar una mayor dotacion que la minima exigida por la Ley para el numero total de viviendas de este Plan parcial de 270 Vdas no presenta contradicion con el espiritu que la Ley marca en este aspecto.

4.5.1.- Equipamiento Docente.

La reserva teórica de suelo, como sistema local según el Plan General de Ordenación de Castilleja de la Cuesta determina una reserva de 15 m^2/vda por lo que resulta un total de : 336 vda x 15 m^2 /vda = 5.040,- m^2 .

De igual modo la reserva prevista por el Plan General para Educación Preescolar es de 5 m^2/ vda por lo que resulta una reserva de suelo para este concepto de 336 vda x 5 m^2 /vda = 1.680,- m^2.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20.ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO ... ESTUDIO Y APROBACION

Se ubica el total de suelo de 6720,- m^2 en el area de terreno colindante con las parcelas de uso residencial definidas como M-8 y M-9 consiguiendo con ello una mayor proximidad a las zonas habitadas con mayor densidad de habitantes. la ubicación de esta reserva responde también a la viabilidad de acceso a la misma lo que se obtiene adosándola al vial estructurante de la ordenación.

4.5.2.- Servicios de Interés Publico y Social.

Las reservas de Suelo correspondientes a este sistema local son:

a) Equipamiento Social. Lo determina el Plan General de Ordenación de Castilleja de la Cuesta en 4 m^2 / vda. por lo que se tendrá:
4,- m^2 / vda x 336 vda = 1.344,- m^2.
Se ubica en manzana L-1 situándose entre el vial central de la ordenación y la c/ 28 de Febrero.
b) Equipamiento Deportivo. Lo determina el Anexo de Planeamiento en un valor de 6 m^2 / vda.
6 m^2 /vda x 336 vda = 2.016,- m^2
Se ubica en manzana L-1 situándose entre vial central de la ordenación y c/ 28 de Febrero.
c) Equipamiento Comercial. lo determina el Anexo de Planeamiento en un porcentaje de 1 m^2 / vda.
1 m^2 / vda x 336 vda = 336,- m^2.
Se ubica en manzana L-1 situándose en la c/ 28 de Febrero.

Todas las reservas de suelo para Sistemas Locales se ubican en vinculación directa con el vial central de la ordenación estructurante de la misma que constituye la prolongación de la Av. de Antonio Mairena al objeto de garantizar su accesibilidad y su integración en la estructura urbanística del Plan Parcial.

4.5.3.- Sistemas de Espacios Libres.

De acuerdo con el Art 17 de la Ley de O.U. Andalucia, la reserva para espacios libres que se realiza es de 13.451,- m^2 lo que constituye el 10 % de la superficie total del area del Sector y representa 40,03 m^2 / vda y también 28,55 m^2 / 100 m^2 edificables cantidades superiores al estándar que la Ley fija entre 18 y 21 m^2 / 100 m^2 de techo edificables.
Se ubican los espacios libres en parcelas L-1, L-2, L-3 según queda reflejado en planos de ordenación.

4.5.4.- Determinación del 10% del Aprovechamiento Medio de Cesión.

Se determina la reserva en funcion del numero total previsible de viviendas.
De acuerdo con lo estipulado por la LOUA, Art 53.2. (b) se cederá al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento Medio del area de Reparto.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

El aprovechamiento medio del area de reparto queda determinado en 46.432,- m^2 para el uso residencial, por lo que el 10% tiene el valor de 4.643,- m^2 y que de acuerdo con lo requerido por el PGOU se ubica y se sitúa de forma equitativa en las distintas tipologías de uso residencial y comercial que se dan en este Plan Parcial.

La ubicación queda reflejada en el plano P-2 y corresponde a los siguientes valores para cada tipología y uso.

			Cesión		
	Aprov. Medio m^2 techo	10% Aprov. Medio m^2 techo	Cesión Aprov. m^2 techo	Nº Vvdas	Suelo Cesión m^2 Solar
Viviendas Pareadas	15.880,-	1.580,-	1.716,-	11	2.364,-
Viviendas Adosadas	4.176,-	417,-	445,-	4	508,-
Viviendas en Bloque	26.376,-	2.637,-	2.482,-	19	1.217,-
Total	46.432,-	4.634,-	4.643,-	34	4.089,-

Las cesiones que afectan a la Unidad de Ejecución UE-1 están sujetas al acuerdo urbanístico firmado entre los propietarios de El Valle y Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta aprobados en pleno del Ayuntamiento con fecha de 21 Marzo de 2002.

4.6.- Trazado y características de la Red de Comunicaciones.

Entre las determinaciones de los Planes Parciales, el Reglamento de Planeamiento determina que se ha de establecer el trazado y características de la red de comunicaciones propia del Sector y su enlace con el sistema general de comunicaciones al que esta afecto.

4.6.1.- Red Viaria.

La red viaria se organiza a partir del eje central, longitudinal en dirección Este – Oeste que constituye la prolongación de la Av. de Antonio Mairena, este vial conecta en su extremo Oeste con la rotonda prevista de ejecutar por el Plan Parcial La Alberquilla y se sitúa sobre la c/28 de Febrero que es la CR-617 a Castilleja de Guzmán.
Este vial central esta previsto por el Plan General como sistema general al ser un vial de penetración al casco urbano de Castilleja de la Cuesta.
El resto de viales se plantean ortogonalmente al central antes descrito y relacionan la viabilidad del sector con los dos viales que lo circundan, al Sur la c/ 28 de Febrero actualmente en servicio en todo su trazado y al Norte el Camino de la Hijuela de la Gitana vial previsto por el P.G. como Viario Sectorial – Sistema Local de Ubicación Impuesta.
Todo el viario previsto es de carácter rodado, con aceras diferenciadas y zonas de aparcamientos anexas según las secciones tipo definidas por el Plan General con ancho de 12,00 m y calzada de 6,50 m para el vial central afecto a sistemas generales y ancho de 11,00 m con calzada de 6,00 m para el resto de viales sectoriales a excepción del Camino de la H. de la Gitana que se prevé un ancho de 8,00 m con calzada de 6,00 m mas la proyección horizontal del talud de estabilización de tierras por la margen que es limita

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALOR ACREDITACIÓN

del termino municipal la cual ha de ser determinada en el proyecto de urbanización una vez que se conozca la geotecnia de la zona.

Alienaciones y Rasantes.
En plano de proyecto P-4 se definen las trazas de todos los viales asi como las intersecciones de las trazas de los ejes de los mismos determinándose con ello las rasantes de los mismos. Se prevé que los viales tengan bombeo a ambos lados de sus ejes.

Supresión de Barreras Urbanísticas.
Se cumple con los requisitos del art. 52.1 del Reglamento de P. y con el Decreto 72/1992 . Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el transporte en Andalucia por lo que en las Normas de urbanización de este Plan Parcial se hace referencia a este aspecto adjuntando como anexo la ficha justificativa.

Protección Contra Incendios.
El Plan Parcial incorpora y cumple las condiciones urbanísticas mínimas referentes a la accesibilidad en el entorno de los edificios.

4.6.2.- Aparcamientos.

El art. 17.2-a de la L.O.U A se establece que en suelo residencial se determinara una reserva para dotaciones de entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento publico por cada 100 m^2 de techo edificable, coincidente con lo asi previsto por el Reglamento de Planeamiento art. 52.3 respecto a la reserva de aparcamientos en las proporciones que fija el art. 45.
Las dimensiones están reguladas por el art. 7 del R.P.
En plano P-2 quedan grafiadas las plazas previstas totalizándose 391 plazas de aparcamientos públicos de las que el 2% son para minusvalidos. Se hace la prevision de que en las parcelas de viviendas pareadas tengan en su interior una plaza de aparcamiento privado por lo que este numero compensaría respecto al total de plazas que se pierden por los accesos quedando un total de 277 plazas de aparcamiento públicos cifra superior al determinado por la LOUA cuyo mínimo seria en este caso de 235 plazas publicas al ser 47.092 m^2 la edificabilidad total.
Las dimensiones de las plazas son de 220x450 cm. según determina el R.de Planeamiento.

4.7.- Características y Trazado de las Redes de Infraestructuras.
Se hace en funcion del numero total de viviendas previsible.

4.7.1.- Agua Potable.
Se prevé una red interior mallada construida bajo acerados la cual conecta con la red municipal existente en la Av de Antonio Mairena.
La prevision de consumo por habitante y día es de 200 l. a lo que hay que añadir 50 l/habt y día para riego e incendios por lo que se tendrá:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALOR A APROBACION

Consumo diario: 336 vda. x 3,5 hbt/vda x 250 l / hbt = 294 m^3
Considerando una franja horaria de 10 horas el caudal necesario es de 8,16 l/s por lo que la estimación de la Seccion de conexión es de 100 mm.
La red municipal esta gestionada y mantenida por Aljarafesa a cuyas Normas se deberá atener el diseño y dimensionado de la red en el proyecto de urbanización.

4.7.2.- Alcantarillado.

Por la configuración topográfica del terreno incluido en el ámbito del Plan Parcial se puede determinar que el colector proyectado por el vial que constituye el eje central de la ordenación se va a poder evacuar todos los vertidos que se van a producir asi como las aguas pluviales de la cuenca y siempre funcionara por gravedad.

El sistema de la instalación se prevé unitario al igual que en el resto del municipio. los colectores hasta 600 mm se prevé que sean de PVC y para dimensionados superiores serán de hormigon centrifugado.
Los pozos de registro se preverán con una separación máxima de 50 m.

4.7.3.- Energia Eléctrica.

Se proyecta una red de media tensión para alimentación de centros de Transformacion con tensión de 15 KV y punto de conexión en la línea denominada Albina perteneciente a la subestacion Carambolo.
Se procederá al soterramiento del tramo de línea Radio Vida en el tramo que afecta a los terrenos de la ordenación de este Plan Parcial.
Se prevé la ubicación de dos centros de transformación ubicados en la margen del vial central que es prolongación de la Av Antonio Mairena, uno de ellos en la confluencia de este vial con la prolongación de la c/ Azalea y otro en la Parcela L-1 según queda grafiado en plano P-5.2
La red de baja tensión se prevé en circuitos periféricos anillados bajo acerado para alimentar a las distintas parcelas de las manzanas , se realizara con conductores de AL-0,6/I Kv/Rv, estando grafiados los esquemas de los circuitos en el plano P-5.2.

4.7.4.- Alumbrado Publico.

Se realizara mediante luminarias instaladas en farolas con pie colocadas al tresbolillo cada 40 m con lamparas de 150 w de VSAP.
Se realizara una prevision de carga que según criterio de la NTE-IER es de una potencia de 1,5 vatios / m^2 de vial.
Los circuitos partirán desde los centros de Transformacion donde se ubicaran los cuadros y centro de mando con mecanismos de corte y encendido automático y manual y serán realizados con hilos de Cu – 1 Kv.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA ADICIONAL

4.7.5.- Telefonía y Telecomunicaciones.

Se realiza la prevision de ejecutar las canalizaciones con tubos de PVC de diametro 63 mm, subterránea ubicada bajo los acerados con arquetas tipo D y H. La conexión con la red existente se realizara en cámara ubicada en c/ 28 de Febrero

4.8.- Gestión y Ejecución.

4.8.1 Determinación de las Unidades de Ejecución.
Se parte como condicionante de la justificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución el Convenio Urbanístico firmado entre los propietarios constituidos como Comunidad de Propietarios El Valle y el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, el cual fue aprobado con fecha 21 de Marzo de 2001 por el Pleno del Ayuntamiento.

En virtud del citado convenio se establece la conveniencia y la posiblidad de que el Sector quede dividido en dos Unidades de Ejecución independientes denominadas UE-1 y UE-2, según quedan definidas en este Plan Parcial donde quedan reflejadas en plano P-6 y con las determinaciones pormenorizadas por este Plan Parcial.
Ambas unidades de ejecución serán independientes una respecto a otra y seran desarrolladas por medio de proyectos de Urbanización independientes que contendrán las definiciones técnicas suficientes para el dimensionado de todos los servicios urbanos del ámbito territorial que abarca cada una las unidades, compartiendo economicamente unicamente la obra de urbanizacion a definir como compartida al ser esta exterior al ambito territorial de ambas unidades y que vendra representada por la ejecucion material de las acometidas de conexion con las redes existentes y la conexion viaria con el exterior. Estas obras de urbanizacion compartida seran definidas y ejecutadas segun proyecto de urbanizacion de la unidadad que realice en primer lugar la urbanizacion y los costes se repercutiran segun los porcentajes que resuten del estudio economico financiero de este Plan Parcial.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

Justificación del Cumplimiento del Art. 64 del reglamento de Planeamiento.

a) Justificación de la Necesidad o Conveniencia de la Urbanización.

Se justifica la ejecución de la urbanización del sector en sus dos unidades de ejecución por la calificación como suelo urbanizable programado, lo que implica haber acometido desde su inicio el proceso urbanístico del suelo hasta su obtención como solares previo al proceso edificatorio que es el fin ultimo que lleva consigo el proceso iniciado con el Plan de Sectorizacion segun lo requerido por el Plan General vigente.

b) Relación de Propietarios Afectados.

Finca nº 1
Superficie : 45.052,- m^2
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 33,50 %
Propietario : Comunidad de Propietarios " El Valle " de Castilleja de la Cuesta
Representante Legal : D. José Luis Chaves Gentil
Dirección : c/ Fernan Caballero nº 2
Gines (Sevilla)

Finca nº 2

Superficie : 72.145,- m^2
Incorpora el camino de la Hijuela de la Gitana de uso y dominio publico.
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 53,63 %
Propietario : Exmo. Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta
Dirección : c/ Convento nº 8
Castilleja de la Cuesta (Sevilla)

Finca nº 3

Superficie : 17.066,- m^2
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 12,69 %
Propietario : Inmobiliaria del Sur
Dirección : Av República Argentina, nº 29
41011 Sevilla.

Finca nº 4

Superficie : 250,- m^2
Porcentaje por ciento sobre el total del ámbito del Sector : 0,18 %
Propietarios: D. Juan Polvillo Ruiz. Titular del 50% del pleno dominio.
Dª. Ana Reina Rodriguez. Titular del 50% del pleno dominio.
Dirección : Av 28 de Febrero s/n
Castilleja de la Cuesta (Sevilla)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO PARA ARCHIVO

b) Determinaciones Expresadas en el Articulo 46 del Reglamento.

1º.- Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización el sistema de actuación propuesto es el de Compensación conforme dispone el Art. 129 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucia.
Asi mismo se entenderán incluidas dentro de las obras de urbanización las conexiones a las existentes de la red municipal, entendiendo que las alteraciones que por dimensionado se introduzcan en las redes fundamentales existentes y siempre que las previsiones de las dotaciones que impliquen alteraciones en las redes fundamentales fuera del ámbito de este Plan Parcial se deban a dotaciones de áreas que estén fuera del ámbito de este Plan Parcial se consideraran con incidencia económica sobre el total del area que abarca incluso si esta es externa al ámbito de este Plan Parcial.

2º.- Plazos de Ejecución de las Obras de Urbanización e Implantación de los Servicios.

Con la aprobación del Plan Parcial , Junta de Compensación y aprobado el proyecto de Compensación se procederá a la presentación del proyecto de urbanización en un plazo no superior a los seis meses y aprobado este las obras comenzaran en un plazo no superior a los tres meses estando finalizadas las obras en un plazo no superior a los cuatro años.
Por la Unidad de Ejecución Uno UE-1 el total de las licencias de edificación estarán solicitadas en el plazo de seis años contados a partir de la aprobación definitiva del Plan de Sectorizacion y siempre que esta aprobación deje espacio de tiempo suficiente para que se cumplan los plazos antes citados para las demás figuras de gestión urbanísticas.

3º.- Cesión Gratuita al Ayuntamiento de los Terrenos de Cesión Obligatoria

De acuerdo con lo estipulado por el art. 53.2 de la LOUA la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita se realizara una vez aprobado el proyecto de compensación y estas cesiones corresponderán a los terrenos afectos a los sistemas generales de viario, equipamiento educacional – áreas libres y suelo correspondiente a los sistemas locales y viario sectorial asi como al exceso si lo hubiera sobre el 90 % del aprovechamiento tipo del area del sector que constituye el suelo urbanizable programado por la Sectorizacion.
Respecto a la Unidad de Ejecución Uno UE-1 se atendrá respecto a las cesiones a lo estipulado en el acuerdo urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y los propietarios de el area del El Valle.

4º.- Conservación de las Obras de Urbanización.

De acuerdo con lo estipulado en el Art. 153.3 de la LOUA, las obras de urbanización serán conservadas por cuenta del promotor de cada unidad de

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO PARCIAL A APROBACION

ejecución hasta la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las citadas obras e instalaciones, recepción que determinara el momento a partir del cual el mantenimiento y conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento, disponiéndose de un plazo de garantía por parte del promotor respecto a la obra ejecutada de un año y todo ello se realizara según el procedimiento que dispone el Art. 154 de la LOUA.

5º.- Garantías del Exacto Cumplimiento.

Se establecerá según estipula el Art. 130. g. de la LOUA, depositando por las entidades promotoras de una garantía del 7 % de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar en el plazo de un mes contado a partir de la aprobación del Plan Parcial.
Esta garantía se podrá constituir mediante aval bancario el cual podrá ser liberado una vez concluidas y recepcionadas las obras de urbanización .

6º.- Medios Económicos.

Para la ejecución del planeamiento los promotores cuentan con los siguientes medios:

- La propiedad del suelo y por lo tanto los solares resultantes de la actuación.
- Medios financieros de toda índole.
- Medios, bienes y recursos económicos propios.

Sevilla Marzo de 2004.

Por la Entidad Promotora

PROMOVICONSA
C.I.F.: A - 41057048
Av. Alcalde Juan Fdez., 17 local
41005 Sevilla
Telf.: 954 64 88 99
Fax: 954 64 10 74

Fdo Carlos Ortiz Hormigos

Arquitecto Redactor

Fdo Luis Calderón Quintana.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALIDEZ APROBACION

ORDENANZAS REGULADORAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ORDENANZAS REGULADORAS

Capitulo Primero: Disposiciones Generales

Articulo 1.- Ámbito Territorial

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el de los terrenos incluidos en el Plan Parcial del Sector El Valle, clasificados como suelo urbanizable programado en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta, por la aprobación del Plan de Sectorización del sector "El Valle".

Articulo 2.- Vigencia, revisión y modificación.

1. El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión ó modificación en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.
2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación en lo referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, anulación de viales o cualquier otro que pueda ser considerado supuesto de revisión.
3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el anterior apartado.
4. No se entenderán como modificaciones del Plan todos aquellos ajustes de actuación de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición propias de la escala y de la finalidad de los instrumentos previstos para el desarrollo del presente Plan Parcial. Los ajustes y correcciones, previamente justificados, se entenderán que estos tienen todos los efectos previstos en el Plan Parcial para dichas determinaciones con los ajustes realizados.

Artículo 3.- Normas Generales de Urbanización.

Se aplicarán las contenidas en el Título IV, - Obras de Urbanización- de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALIDEZ PARA APROBACION

Articulo 4.- Documentación e interpretación.

1.- El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

2.- Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, tendrán en cuanta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Planos de información: tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

c) Planos de Proyecto: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

d) Ordenanzas Reguladoras: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente,serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Plan de Etapas: tiene carácter normativo, determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan y la formulación de cada uno de sus instrumentos.

f) Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

g) Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

Capitulo Segundo. Desarrollo y Ejecución del Plan

Articulo 5.- Instrumentos complementarios de ordenación.

1.- Se prevé la posibilidad de poder redactar Estudios de Detalle con la finalidad especifica estipulada por el Art. 15 de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento vigente.

2.- El area abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser superior al de una manzana de las definidas por el Plan Parcial.

3.- No podrán tener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

Articulo 6 .- Proyectos de Parcelación.

1.- Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en que se desee modificar la parcelación que establezcan los Proyectos de Compensación o Reparcelacion.

2.- Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal de acuerdo con lo establecido por la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística vigente.

3.- En ningún caso los proyectos de Parcelación podrán alterar las condiciones de parcelación particulares para la zona a la que pertenezcan.

4.- Los proyectos de Parcelación contendrán la asignación individualizada a cada una de las parcelas resultante, de la superficie edificable total de la manzana, aprovechamiento así como el numero total de viviendas.

Articulo 7.- Gestión Urbanística.

1.- El ámbito de este Plan Parcial se divide se divide a efectos de su gestión en dos Unidades de Ejecución independientes que quedan grafiadas y delimitadas en planos de proyecto denominándose a las mismas como:

Unidad de Ejecución Uno - UE-1 Superficie 45.363,- m^2
Unidad de Ejecución Dos - UE-2 Superficie 89.461,- m^2

2.- El sistema de actuación que establece para las dos unidades antes definidas es el de Compensación.

3.- Con la aprobación definitiva del Plan Parcial y el Proyecto de Compensación y en el plazo de seis meses se presentara el proyecto de Urbanización.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20 ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

comenzándose las obras en plazo no superior a los tres meses desde la aprobación de este.

4.- Los promotores de cada unidad de ejecución deberán presentar aval por el 100% del importe de las obras de urbanización, así como aval por importe del 7% del importe de las obras de urbanización según estipula la LOUA.

5.- En los proyectos de Compensación y Reparcelacion se materializaran las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que sean de este objeto tanto si pertenecen a los sistemas generales como a los sistemas locales.

Articulo 8.- Urbanización e Infraestructuras Compartidas.

1.- Se definen como elementos de urbanización e infraestructuras compartidas aquellos que siendo imprescindibles para dotar al sector de los correspondientes servicios urbano resulta imposible, basándose en su funcionalidad, adcribirlos en exclusiva a una de las unidades de ejecución que desarrollan al sector por lo que en cumplimiento de los principios de equidistribucion de beneficios y cargas en la ejecución del planeamiento se imputara su costo de ejecución de forma proporcional a la superficie de cada una de las unidades de ejecución.

2.- Para el Sector El Valle se definen como urbanización e infraestructuras compartidas lo siguiente :

a) Las obras externas al sector correspondientes a acometidas generales de todos los servicios urbanos de que se dota la urbanización del sector. Con este concepto se incluye a efectos de costes las obras necesarias para realizar las acometidas generales de los servicios urbanos según definen las correspondientes compañías de acuerdo con las características actuales de sus respectivas redes generales.
b) Las obras de urbanización e infraestructura correspondientes a la ejecución de los Sistemas Locales de Espacios Libres del Sector.

3.- El reparto de costes de ejecución que ha de representar los conceptos antes definidos se imputaran a cada una de las dos unidades de ejecución en que se divide el sector con el siguiente porcentaje:

Unidad de Ejecución UE-1 : 33,50 %
Unidad de Ejecución UE-2 : 66,50 %

Articulo 9.- Proyectos de Urbanización.

1.- Para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial se definirá un proyecto de urbanización para cada una de las unidades de ejecución previstas con las siguientes particularidades en general :

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

a) Proyecto de Urbanización de cada una de las Unidades de Ejecución: Contendrán la definición pormenorizada de la totalidad de las obras de urbanización dentro del ámbito interior de cada Unidad.

b) Cada Proyecto de Urbanización correspondiente a cada Unidad de Ejecución contendrá en separata anexa al Proyecto todas las obras de Urbanización e Infraestructura Compartidas con la correspondiente valoración de las mismas.

c) El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución Uno UE-1 contendrá en separata anexa al Proyecto como " Urbanización e Infraestructura Compartida" la totalidad de las acometidas de conexión de los servicios urbanos para el Sector, con las redes generales municipales o de las Compañías suministradoras, valorando la extensión de las mismas que sean necesarias para el total funcionamiento del Sector, según se implanten en el ámbito de su delimitación.

2.- Los proyectos de Urbanización de cada Unidad de Ejecución, de acuerdo con el Plan de Etapas del Plan Parcial, podrán desglosar para su ejecución las fases que resulten justificadas según el funcionamiento gradual general del Sector y de cada Unidad de Ejecución.

Articulo 10.- Ejecución material de la Urbanización y Costes de la misma.

1.- La ejecución de las obras de urbanización interior de cada una de las Unidades de Ejecución y la proporción de la urbanización compartida imputable a cada una de ellas, según se preve en el presente Plan Parcial y los posteriores instrumentos de desarrollo será sufragada por los propietarios afectados en los términos definidos en el Art. 129 y siguiente de la LOUA, y en el caso de la Unidad de Ejecución UE-1 además según los términos definidos en el Convenio Urbanístico para esta Unidad de Ejecución firmados con Ayuntamiento.

2.- Los costes de urbanización propios e internos de cada Unidad serán sufragados por los propietarios de cada una de estas Unidades en proporción a los rendimientos obtenidos de la ordenación de las mismas.

3.- Los costes de los elementos definidos como urbanización compartida adscribibles a cada unidad serán sufragados por los propietarios afectados en proporción a su superficie aportada según quedo definido en el anterior Art 8.3

Articulo 11.- Control Municipal.

El Ayuntamiento en cualquiera de las Unidades de Ejecución podrá verificar en todo momento que la ejecución de las obras se realiza de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado. Para la ejecución de esta facultad Ayuntamiento podrá efectuar el seguimiento, inspección y control de la adecuación de las obras al Proyecto de Urbanización.

Articulo 12.- Recepción y Conservación de la Urbanización.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

Una vez finalizadas las obras de urbanización correspondientes a cada Unidad de Ejecución ó fase de las mismas, la Junta de Compensación ó el promotor de las mismas caso de ser este único propietario, podrá solicitar del Ayuntamiento la recepción de las mismas de acuerdo con el Articulo 154 – Recepción de las Obras de Urbanización.- de la LOUA.
Producida la recepción se comenzara a computar el plazo de garantía de un año que estipula el Articulo 154. 6

Capitulo Tercero : Normas generales de Usos

Articulo 13.- Calificación del Suelo.Tipos y Categorías.

1.- Se establecen los siguientes tipos de usos pormenorizados y categorías de los mismos según que dan reflejados en el plano nº P-1 –Zonificación :

Residencial en Viviendas Pareadas.
- De uso y dominio privado.
- Con uso dominante de vivienda unifamiliar

Residencial en Viviendas Adosadas.
- De uso y dominio privado.
- Con uso dominante de vivienda unifamiliar

Residencial en Viviendas Colectivas en Bloque Aislado
- De uso y dominio privado.
- Con uso dominante de vivienda plurifamiliar

Comercial.
- De uso y dominio privado.
- Con uso dominante de Comercial en sus cuatro primeras categorías y actividades recreativas.

Equipamiento:

Social.
- De uso y dominio publico.
- Con uso dominante de Actividades culturales, sanitario y asistencial.

Escolar.
- De uso y dominio publico.
- Con uso educacional. todas las enseñanzas regladas.

Deportiva.
- De uso y dominio publico.
- Con uso deportivo.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTOS ... A REFORMA

Espacios Libres.

- De uso y dominio publico.
- Con uso para áreas libres. Tiene carácter complementario para el uso residencial.

Viario.

- De uso y dominio publico.
- Con uso de infraestructuras de comunicaciones viarias, tanto rodada como peatonal, tiene asociado las infraestructuras vinculadas al mismo y aparcamientos.

Instalaciones Urbanas. Servicios de Infraestructura.

- De uso y dominio privado.
- Con uso para infraestructuras generales de la ordenación. Transformadores eléctricos.

Sistema General viario.

- De uso y dominio publico. Pertenece a la red municipal.
- Con uso de infraestructuras de comunicaciones viarias, tanto rodada como peatonal, tiene asociado las infraestructuras vinculadas al mismo y aparcamientos.
-

Sistema General de Equipamiento.

Areas Libres

- De uso y dominio publico.Tiene carácter de Sistema General municipal.
- Con uso para áreas libres. Parques.

Educacional.

- De uso y dominio publico. Tiene carácter de Sistema General municipal.
- Con uso docente. Todas las enseñanzas regladas del sistema educativo.

Capitulo Cuarto. Normas generales de Edificación.

Articulo 14.- Normas Generales de Edificación.

Serán de aplicación las determinaciones del Capitulo III – Normas de Edificación- de las Normas Urbanísticas del Plan General de ordenación de Castilleja de la Cuesta, a excepción de las determinaciones que supongan contradicción con las normas particulares de estas ordenanzas.

COL. OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

Articulo 15. Condiciones Generales de Estética.

1.- De la Edificación.

a) En el tratamiento de las edificaciones y de los espacios libres no se establecerá diferencia entre fachadas principales y laterales ó traseras.

b) Todos los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios, tales como castilletes de escaleras y ascensores, depósitos de agua, torres de refrigeración y chimeneas, deben quedar eficazmente integrados en el diseño del edificio o quedar ocultos de forma que no puedan ser vistos desde los espacios públicos.

c) En la edificación se prohiben revestimientos exteriores que no sean de piedra natural sin pulir, ladrillo visto, o paramentos enfoscados y pintados ó con revestimiento continuo tipo pétreo, salvo elementos ornamentales singulares como paños, cenefas, zócalos, etc. en los cuales se permitirá la colocación de elementos cerámicos vidriados que queden integrados en la estética de la fachada del proyecto.

d) Los espacios de parcela libres de edificación deberán ser ajardinados al menos en un 25% de su superficie, admitiéndose pérgolas no cubiertas o cubiertas con elementos ligeros: toldos, parras, rasillones, tejas, debiendo aplicarse a efectos de superficie de techo edificable el Artc 109 de las Normas Urbanisticas del Texto Refundido del PGOU, siempre que a juicio de los técnicos municipales la instalación tenga la consideración de edificación.

2.- Cerramientos de Parcela.

Los cerramientos, bien sean de parcelas caso de que queden vallados se regirán por las siguientes condiciones:

a) En los frentes a viales, así como en las separaciones y linderos interiores, su altura máxima será de 2,50 metros.

b) Los cerramientos estarán formados por vegetación viva o seca, pudiendo llevar como máximo un murete macizo de ochenta centímetros (0,80 mts) de alto sobre rasante de calle en su caso, o del terreno con pilares postes o machones. Entre ellos cerramiento de malla metálica necesariamente cubierta con vegetación viva o seca.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

Capitulo Quinto. Normas Generales de Urbanización.

Articulo 16.- Criterio de Aplicación

1.- Serán de aplicación las normas contenidas en el Titulo IV – Capitulo I . Normas de Urbanización de las Normas Urbanísticas del PGOU de Castilleja de la Cuesta.

2.- Se definirá la totalidad de la urbanización del Sector mediante dos Proyectos de Urbanización abarcando cada uno de ellos una Unidad de Ejecución y debiendo realizarse en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución Uno -UE-1, por tener incorporado en su ejecución el vial central estructurante de todo el Sector, la definición y dimensionado de todas las acometidas que necesariamente estén conducidas a través de este vial.

3.- Las condiciones de calculo de la demanda contenida en las Normas Urbanísticas del PGOU se consideran condiciones mínimas de obligado cumplimiento.

Articulo 17.- Condiciones de la Urbanización.

1.- Viario y Pavimentaciones.

a) Pavimentación.
- Vias Rodadas : Aglomerado asfáltico en caliente.
- Aparcamientos : Hormigonado, riego asfáltico o adoquinado.

b) Señalización y Balizamiento:

- Se dotara al viario de la correspondiente señalización horizontal y vertical para el correcto funcionamiento de seguridad de la trama viaria.

2.- Abastecimiento de Agua. Hidrantes de Riego e Incendios.

El diseño y dimensionado de la red de agua potable se realizara con los siguientes condicionantes:

La dotación mínima de agua potable por habitante y día será de 300 litros
La dotación mínima para riegos e incendios será de 50 litros/habitante y día
El dimensionado, materiales y construcción cumplirá con todas las normas de Aljarafesa, así como el punto de conexión de acometida con la red municipal.

3.- Energía Eléctrica y Alumbrado Publico.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión y de alumbrado publico se realizaran según prescribe el Reglamento Electrotecnico de Baja Tensión y las Normas de la Compañía Suministradora.

La nueva red de distribución de energía a viviendas y alumbrado publico será subterránea, bajo acerado, la de viviendas será anillada.

El alumbrado publico tendrá un mínimo de :

- Vial prolongación de Av Antonio Mairena
  - Iluminación horizontal media 15 lux
  - Coeficiente de uniformidad 0,2
- Resto de Viales
  - Iluminación horizontal media 5 lux
  - Coeficiente de uniformidad 0,2

4.- Saneamiento

Para la red de evacuación de aguas se adoptara como caudal mínimo el calculado para la dotación de agua potable. Para el calculo del caudal de agua de lluvia se partirá de una precipitación de 100 litros/ segundo / Hectárea, teniendo en cuenta el coeficiente de retardo y la acumulación de caudales.
Los coeficientes de escorrentia tendran un valor de :

Zona de edificación entre medianeras	0,6
Zonas de parques y jardines	0,1

5.- Centros de Transformación.

Las instalaciones deben cumplir el vigente Reglamento Electrotecnico de Baja Tensión.
Se hace la reserva de suelo para los centros previstos en cada Unidad de Ejecución los cuales en su diseño se adaptaran a las condiciones estéticas de la zona donde se ubican.

6.- Red de Telecomunicaciones.

Se hace la previsión de una red de telecomunicaciones subterránea con conexión en cámara existente de la Compañía Telefónica en la c/ 28 de Febrero.

La red se ejecutara de acuerdo con:

- Ley 31/1987 y modificaciones de ley 32/1992 y Ley 42/1995. de Ordenación de las Telecomunicaciones.
- R.D. 2066/1996 Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.
- R.D. 1912/1997. Reglamento Técnico y de prestación del servicio final telefónico básico y de los servicios portadores.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

7.- Espacios Libres.

La pavimentación de las áreas libres se trataran al menos en un 70% con pavimentos de calidades similares a las definidas para los acerados.

Las plazas dispondrán de mobiliario urbano, tales como bancos, papeleras, fuentes y alumbrado publico.

Capitulo Sexto. Condiciones Particulares de Cada Zona.

Articulo 18.- Zonas.

En el ámbito del sector del Plan Parcial se establecen las siguientes zonas las cuales quedan reflejadas en el correspondiente plano de Zonificación:

- Zona de Viviendas Adosadas.
- Zona de Viviendas Pareadas.
- Zona de Viviendas en Bloque Plurifamiliar Aislado

Articulo 19.- Condiciones Particulares de la Zona de Viviendas Adosadas.

1.- Condiciones de Parcelación
Parcela Mínima.
- Superficie 100 m^2
- Fachada mínima a calle 6,00 mts.

2.- Condiciones de la Edificación
- La tipología de la edificación será adosada.
- la alineación será la definida en plano de ordenacion-Alineaciones aunque se permitirá mediante un proyecto conjunto de edificación adoptar una alineación retranqueada de fachada en un frente completo de manzana.
- Las alienaciones de laterales de manzanas serán a fachada debiéndose tratar estos laterales como fachadas al igual que el resto del conjunto.
- Las plantas altas serán coplanarias con la planta baja permitiéndose los vuelos máximos de las Normas del PGOU.

3.- Ocupación máxima sobre parcela neta : 80%

4.- Edificabilidad.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Será la definida para cada manzana en el punto 4.3 de Memoria. Zonificación .Asignación de Usos Pormenorizados.

5.- Altura Máxima.
Dos Plantas con máximo de 7,00 mts. Se permite por encima de la segunda planta un torreón que no supere mas del 25% de la superficie de la planta alta ocupada por la edificación y en ningún caso superior a 15 m^2 y con las condiciones establecidas en el Artc 132 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Para el computo de la altura máxima se tomara la rasante del viario o área libre que constituye el frente principal de la parcela.

6.- Condiciones de Uso.

a) Uso Dominante : vivienda Unifamiliar Categoría 1ª.
b) Usos Compatibles:
   - Comercio.
   - Actividades Recreativas
   - Oficinas
   - Actividades Culturales
   - Escolar 2ª Categoría
   - Sanitario Asistencial categorías 2ª y 4ª
c) Usos Complementarios
   - Aparcamiento en la proporción de una plaza por cada 100 $m^2{}_c$.
d) Usos Prohibidos.
   - Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.
d) Plantas de Sótano: Se destinaran obligatoriamente a usos de garaje, trasteros o locales de instalaciones.

Articulo 20.- Condiciones particulares de la Zona de Viviendas Pareadas.

1.- Condiciones de Parcelación.

Parcela Mínima.
- Superficie : 150 m^2
- Fachada Mínima de parcela a calle : 9 mts.

2.- Condiciones de Edificación.

- La tipología de la edificación será Pareada.
- La alineación de la edificación tendrá un retranqueo mínimo respecto a fachada de parcela de 3 mts, aunque en manzana M-5 se podrán alinear las fachadas de las edificaciones al vial, manteniendo la ordenación la condición de viviendas pareadas.
- La separación mínima respecto al resto de linderos de parcelas será de tres metros.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

- Las plantas altas podrán no ser coplanarias con la planta baja, permitiéndose retranqueos en las fachadas.

3.- Ocupación Máxima sobre parcela Neta: 70%

4.- Edificabilidad.
Será la definida para cada manzana en el punto 4.3 de la Memoria. Zonificación. Asignación de Usos Pormenorizados.

5.- Altura Máxima.
Dos plantas con máximo de 7,00 mts. Se permite por encima de la segunda planta un torreón que no supere mas del 25% de la superficie de la planta alta ocupada por la edificación y en ningún caso superior a 15 m^2 y con las condiciones establecidas en el Artc 132 de las Normas Urbanisticas del PGOU vigente.

Para el computo de la altura máxima se tomara la rasante del viario o área libre que constituya el frente principal de la parcela.

6.- Condiciones de Uso.

a) Uso Dominante: Vivienda Unifamiliar Categoría 1ª.

b) Usos Compatibles:
- Comercio
- Actividades Recreativas
- Oficinas
- Actividades Culturales
- Escolar 2ª Categoría.
- Sanitario Asistencial categorías 2ª y 4ª.

c) Usos Complementarios.
- Aparcamiento en la proporción de una plaza por cada 100 m^2

d) Usos Prohibidos.
- Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.

e) Plantas de Sótano : Se destinaran obligatoriamente a usos de garaje, trasteros, o locales de instalaciones.

Articulo 21.- Condiciones particulares de la Zona Residencial Colectiva Abierta.

1.- Condiciones de Parcelación.
Serán las definidas en Plano de Ordenación para las parcelas de la Manzana M-8.

2.- Condiciones de la Edificación.
- La tipología será la de bloque residencial abierto.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO ADMITIDO A ARBITRACIÓN

- La alineación será la definida en Plano de Alineaciones P-3.
- Por interior de parcela se alinearan los bloques debiendo quedar un espacio interior conectado con el vial y con ancho mínimo de separación entre bloques de 10 mts que asegure la condición de bloque abierto. Este espacio podrá ser ocupado únicamente por galerías voladas en plantas primeras y siguientes con limitación de vuelo de 1,50 m.
- Se dotara a las edificaciones de una plaza de aparcamiento por cada vivienda ó por cada 100 m^2 edificados las cuales se situaran en planta de sótano

3.- Ocupación máxima sobre total de parcela : 66,60%

4.- Edificabilidad Máxima : Será la definida para la manzana en el punto 4.3 de la Memoria. Zonificación: Asignación de Usos Pormenorizados.

5.- Altura Máxima : Tres plantas con máximo de 10,50 mts. Se permite por encima de ultima planta un torreón que no supere el 20 % de la superficie de la ultima planta construida y con las condiciones urbanísticas establecidas por las Normas Urbanísticas del PGOU.

Para el computo de la altura máxima se tomara la rasante en el punto medio del frente principal de parcela respecto al viario al que da fachada o al espacio libre anexo a la parcela.

6.- Condiciones de Uso.

a) Uso dominante : Vivienda en 3ª categoría.
b) Uso alternativo : Vivienda en categoría 1ª y 2ª
c) Usos compatibles:
   - Comercial categorías 3ª,4ª y 5ª
   - Oficinas categoría 1ª y 2ª
   - Actividades recreativas categorías 3ª y 4ª
   - Actividades culturales categoría 1ª
   - Educacional categoría 2ª y 3ª
   - Sanitario asistencial categoría 2ª
   - Garaje aparcamiento exclusivamente en sótano.
d) Plantas de Sótano : se destinaran exclusivamente a uso de garaje, trastero o local de instalaciones.

7.- Usos Prohibidos.
Todos aquellos no especificados en los apartados anteriores.

Articulo 22.- Condiciones Particulares de la Zona Comercial.

1.- Condiciones de parcelación.
- La parcela mínima será de 50 m^2 si bien el proyecto de edificación deberá ser unitario para el total del area previsto.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALOR SIN LA APROBACION

2.- Condiciones de la edificación.
- La tipología será de edificación cerrada de una planta.
- Retranqueos: Se mantendrán las alineaciones de fachadas que figuran en Plano de Alineaciones.
- Edificabilidad : Será la definida para este uso en el punto 4.3 de la Memoria. Zonificación. Asignación de Usos Pormenorizados.
- Altura Máxima : Será de una planta con un máximo de 5,00 mts.
- Ocupación Máxima : 100 % sobre el total de la parcela.

3.- Condiciones de Uso.

1.- Uso Dominante
- Terciario en todas sus categorías.
- Actividades recreativas categoría 3ª.

2.- Uso Compatible
- Oficinas categoría 1ª y 2ª
- Sanitario asistencial categoría 2ª.

Articulo 23.- Condiciones de la Zona de Equipamiento Social.

1.- Condiciones de parcelación.
Constituye una única parcela la totalidad de la zona definida para este uso en este Plan Parcial según esta grafiado en Plano de Ordenacion P-1.

2.- Condiciones de la Edificación.
- Tipología. Edificación aislada
- Alineación . Será la especificada en Plano de Alineaciones, aunque se permite los retranqueos de fachada sin limitacion de estos.
- Altura. Sin limitación. A definir en proyecto especifico.

3.- Condiciones de Uso.

- Usos dominantes: Equipamiento social en todas sus categorías
  Actividades culturales.
  Sanitario Asistencial
  Religioso.
- Usos compatibles: Oficinas
  Actividades recreativas
  Espacios libres en zonas no edificadas.
- Uso complementario:
  Garaje para aparcamiento en planta sótano.

Articulo 24.- Condiciones de la Zona de Equipamiento Deportivo.

1.- Condiciones de Parcelación:
La parcela definida en plano de Ordenación será indivisible.

2.-. Condiciones de Edificación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALOR A APROBACION

- Tipología. Edificación aislada
- Retranqueos. Se permiten retranqueos de fachadas sin limitacion de estos.
- Altura. Máxima dos plantas con máximo de 7,00 mts

3.- Condiciones de uso.
El uso exclusivo será el deportivo.

Articulo 25.- Condiciones de la Zona de Equipamiento Escolar.

1.- Condiciones de Parcelación.
La parcelación vendrá determinada por el programa del centro escolar a instalar.
2.- Condiciones de Edificación.
- Tipología: Edificación aislada.
- Retranqueos: Se permiten retranqueos sin limitación de estos.
- Altura. Sin limitación, estará determinada por la propia normativa del centro escolar a ubicar.

3.- Condiciones de Uso.
- Uso exclusivo: Escolar.
- Uso complementario. Areas libres
  Areas deportivas.

Articulo 26.- Condiciones de Infraestructura.

1.- Condiciones de Parcelación.
Será indivisible y estará determinada por las características grafiadas en Plano de Características de la Ordenación P-2

2.- Condiciones de la Edificación.

La edificación se integrara estéticamente en el conjunto edificatorio en que queda insertada.

Altura. Una planta, con altura delimitada por las instalaciones que aloja.

3.- Condiciones de Uso.
- Uso exclusivo: Infraestructuras ligadas a la ordenación. Transformadores eléctricos.

Articulo 27.- Condiciones particulares de los Espacios Libres Públicos.

1.- Condiciones de Parcelación.
Las parcelas serán indivisibles.

2.- Condiciones de Edificación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO

Se permitirán las edificaciones ligadas al uso y que tengan carácter de concesión municipal de alquiler o derecho de superficie sin desafectar el dominio publico y cuya actividad este ligada al carácter publico del área.

3.- Condiciones de Uso.

- Jardines y áreas de recreo.
- Kioscos
- Cafeterías y similares.

Articulo 28.- Condiciones particulares de la zona de Viario.

1.- Delimitación: Las zonas así definidas en planos de Proyecto. P-1.
2.- Condiciones de Uso:
- Uso exclusivo : Viario e infraestructuras en todas sus categorías.
- Usos permitidos: Aparcamiento asociado a la red viaria.

Articulo 29.- Condiciones de la Zona de Sistema General Viario.

1.- Tiene carácter de Sistema General Municipal de Comunicaciones.
2.- Se prohibe cualquier tipo de edificación.
3.- El uso exclusivo es de viario y aparcamientos asociados al vial.

Articulo 30. Condiciones del Sistema General Educacional

1.- Tiene carácter de Sistema General Municipal Educacional.
2.-Las condiciones de edificación serán las determinadas por el PGOU

Articulo 31.- Condiciones del Sistema General de Areas Libres

1.- Tiene carácter de Sistema General Municipal de áreas Libres.
2.- Su desarrollo vendrá dado por las determinaciones del PGOU.

Sevilla Marzo 2004.

Arquitecto Redactor

PROMOVICONSA
C.I.F.: A - 41057043
Av. Alcalde Juan Fdez., 17 local 1
41005 Sevilla
Telf.: 954 64 88 99
Fax: 954 64 10 74

Fdo Luis Calderón Quintana.
Colegiado 1298 en el COAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALOR ADMINISTRATIVO

PLAN DE ETAPAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PLAN DE ETAPAS

Contenido.

Los Planes Parciales han de contener según se determina en la LOUA . Articulo 13. 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. - así mismo, en el Reglamento de Planeamiento Art. 54 determina que pormenorizadamente se ha de fijar los plazos y la puesta en servicio de cada uno de los elementos que integran la ordenación.

Por lo tanto con este documento se regula la gestión del Plan Parcial, estableciendo los documentos que han de tramitarse, los plazos de presentación y los plazos para las obras de urbanización y edificación de las dos Unidades de Ejecución por la que se desarrolla este Plan Parcial.

Sistema de Actuación Elegido.

El sistema de actuación elegido para las dos Unidades de Ejecución por las que se desarrolla el Plan Parcial es el de Compensación, en los términos definidos por la LOUA. Articulo 107 y siguientes.

Instrumentos Necesarios para la Gestión

Los instrumentos de planeamiento, tanto de gestión como de ejecución necesarios para la normalización administrativa y registral de las parcelas resultantes de la ordenacion de las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 son los siguientes:

a) Tramitación del presente Plan Parcial

b) Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-1

c) Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-2

d) Redacción y formulación de los Estatutos y bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-1, salvo que se den circunstancias jurídicas que acrediten la inecesariedad de la constitución de la Junta de Compensación según resulte de la capacidad jurídica de la Comunidad de bienes de Propietarios de el Valle.

e) Redacción y formulación de los Estatutos y bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-2, salvo que se den circunstancias jurídicas que acrediten la inecesariedad de la constitución de la Junta de Compensación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

f) Redacción y formulación del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-1 con propuesta de liquidación provisional que contendrá los costes de urbanización compartidos por las dos Unidades de Ejecución, en los términos definidos en este Plan Parcial.

g) Redacción y formulación del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-2 con propuesta de liquidación provisional que contendrá los costes de urbanización compartidos por las dos Unidades de Ejecución, en los términos definidos en este Plan Parcial.

Plazos de Ejecución.

Los Plazos para la formulación y desarrollo del Plan Parcial con los instrumentos definidos a tal efecto para las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2, son los siguientes:

a) De la Junta de Compensación.

Las Bases y Estatutos de Actuación de la Junta de Compensación se presentaran para su tramitación en Ayuntamiento en un plazo no superior a los dos meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) Del Proyecto de Compensación.

El Proyecto de Compensación se presentara para su tramitación en Ayuntamiento en un plazo no superior a los tres meses contados desde la constitución de la Junta de Compensación y sin exceder de los seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

c) Del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización deberá presentarse para su tramitación en el Ayuntamiento en un plazo no superior a los seis meses contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

d) De la Ejecución de las Obras de Urbanización

Concedida la licencia municipal de las obras de urbanización, estas darán comienzo en un plazo no superior a los tres meses desde la fecha de concesión de la licencia y estarán terminadas para su recepción en un plazo no superior a los cuatro años contados desde la fecha de su comienzo.
Caso de ejecución simultanea de las obras de urbanización y de construcción este plazo de finalización de las obras de urbanización se podrá retrasar has el plazo máximo de seis años estimado en el Plan de Sectorización para su desarrollo total.

e) De las Obras de Edificación.

Las Licencias de edificación estarán solicitadas en un plazo no superior a los seis años contados desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización y estarán finalizadas

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20 ABR 04 04024/03 T 05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

según los plazos de ejecución que figuren en los respectivos proyectos y licencias de obras

f) Condiciones para la Unidad de Ejecucion UE-1
La ejecucion material de esta unidad se podra realizar en tres etapas las cuales quedan grafiadas en Plano – 8 de este Texto Refundido y comprenderan cada una de ellas :
Primera Etapa.
Ejecucion de manzana M-2 y viales adyacentes a esta manzana incluida la rotonda entre viales A y vial 1.
Segunda Etapa
Ejecucion de manzanas M-1 y M-7 y viales adyacentes
Tercera Etapa.
Ejecucion de manzanas M-6, M-5, M-4, M-3 y viales adyacentes.

Las tres Etapas, caso de ejecución simultanea de obra de urbanización y de edificación, deberán estar finalizadas en el plazo ya definido de seis años y cuyo comienzo de obras en la etapa que se inicie en primer lugar no deberá superar el plazo de tres meses desde la concesión de licencia municipal de obras al proyecto de Urbanización el cual deberá comprender y definir la totalidad de la Unidad de Ejecución numero Uno.

Las Etapas en que se divide la ejecución de la UE-1 podrán caso de ejecución simultanea de urbanización y edificación podrán realizarse de forma independiente entre ellas por lo que el plazo de ejecución de cada una de ellas será de dos años.

Sevilla Marzo de 2004.

Arquitecto Redactor.

PROMOVICONSA
C.I.F.: A - 41057043
Av. Alcalde Juan Fdez., 17 local
41005 Sevilla
Telf.: 954 64 88 99
Fax: 954 64 10 74

Fdo. Luis Calderón Quintana.
Colegiado nº 1298 en el COAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALOR ACREDITACIONAL

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SIN VALOR ACREDITATIVO

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.- Finalidad

En este documento y de acuerdo con lo determinado por la LOUA en su Art. 13. f) se realiza la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

Su coste se determina en relación con las obras definidas como previsión de las mismas en este Plan Parcial para las infraestructuras que definen la urbanización a realizar.

2.- Evaluación de Costes de Urbanización.

Se definen a continuación los precios unitarios de cada una de las partidas que forman los distintos capítulos de las obras de urbanización considerando estos costes de forma global.

En todos los costes considerados se ha estimado incluido el precio de ejecución material mas el IVA al tipo oficial en este momento.

Los criterios de valoración de los distintos capítulos que integran la urbanización son los siguientes:

A) Viario.

Se valora por metro lineal de vial según los tipos que se dan en la urbanización, considerando que en el precio intervienen las siguientes unidades de obra:

Desmonte y explanación de la base. La totalidad de la sección tipo incluido el paquete de firme de calzada rodada y aparcamiento. Acerados perimetrales con parte proporcional de formación de alcorques. Bordillo de acerados y encintado.

Vial de ancho 12,00 m	805 € / m.l.	SSGG
Vial de ancho 11,00 m / 9,00 m	646 € / m.l.	
Vial de ancho 8,00 m	470 € / m.l.	

B) Red de Abastecimiento de Agua.

Se valora por metro lineal de conducción instalada incluyendo en el precio las siguientes unidades de obra:
Excavación y apertura de zanja. Colocación de tubería de polietileno con la parte proporcional de piezas especiales. Conexiones. Hidrantes. Pruebas.

Conducción de diámetro 150 mm	26,28 € / ml
Conducción de diámetro 110 mm	10,12 € / ml
Conducción de diámetro 75 mm	5,23 € / ml

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

C) Red de Saneamiento.

Se valora por metro lineal de conducción instalada, incluyendo en el precio las siguientes unidades de obra:
Excavación y apertura de zanjas. Tuberías de PVC con parte proporcional de conexiones, registros, pozos, imbornales y acometidas a viviendas.

Acometida	de diámetro	800 mm	62,62 €/ ml	
Conducción	de diámetro	600 mm	42,53 € / ml	Acometida
Conducción	de diámetro	600 mm	42,53 € / ml	SSGG
Conducción	de diámetro	400 mm	26,02 € / ml	
Conducción	de diámetro	300 mm	20,54 € / ml	

D) Red de Suministro Eléctrico.

Se valora por metro lineal de conductor canalizado e instalado, incluyendo en el precio las siguientes unidades de obra:
Excavación y apertura de zanja colocación de la canalización y línea de media tensión, barrera de protección y aviso con relleno de zanja.
Desmontado de línea aérea de media tensión.
Excavación y apertura de zanja colocación de la canalización y línea de baja tensión, barrera de protección y aviso parte proporcional de arquetas, con relleno de zanja.
Excavación y apertura de zanja , colocación de canalización y línea de alumbrado con parte proporcional de arquetas.
Centro de transformación para dos trafos instalado que se valora por unidad.

Centro de transformación	24.942,00 € / Ud.
Canalización línea Media Tensión	19,54 € / ml
Canalización línea Baja Tensión	13,53 € / ml
Desmontado de Línea aérea	5,78 € / ml
Canalización Alumbrado Publico	12,47 € / ml

E) Red de Telecomunicaciones.

Se valora por metro lineal de canalización incluyendo en el precio las siguientes unidades de obra:
Excavación y apertura de zanja, colocación de la canalización de conducto de PVC y relleno de zanja, con parte proporcional de arquetas tipo D y H.

Canalización de telecomunicaciones Metro Lineal 17,12 € / ml

F) Areas Libres.

Se estima un coste medio por metro cuadrado para la adecuación de las áreas libres las cuales deberán quedar definidas en los proyectos de urbanización correspondientes.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20.ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO PARA APROBACION

Areas Libres 19,00 € / m^2

3.- Determinación del Coste de Ejecución de las Obras de Urbanización.

3.1 Obra de urbanización Correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

Capitulo / Partida	UE –1	UE-2	Total Ejecución
Viales			
Ancho 12,00 m	429,- m x 1.350 €/ml = 579.150,- €		579.150,- €
Ancho 11,00 /9,00m	896,6 m x 646,2 €/m l= 579..512.-€	603,2 m x 646,2 €/ml = 389.787,- €	969.299,- €
Ancho 8,00 m	136,- m x 470,- €/ml = 63.920,- €	418,7 m x 470,- €/ml = 196.789,- €	260.709,- €
c/ 28 Febrero	136,7 m x 130,- €/ml = 17.771,- €	278,7 m x 130,- €/ml = 36.231,- €	54.002,- €
TOTAL	1.240.353,-€	622.807,- €	1.863.160,- €
Red Abast. Agua			
Acometida 150mm	927,- m x 26,28 €/ml= 24.361,- €		24.361,- €
Conduccion 110mm	832,- m x 10,12 €/ml= 8.419,- €	424,- m x 10,12 €/ml = 4.290,- €	12.709,- €
Conduccion 75 mm	759,- m x 5,23 €/ml = 3.969,- €	775,- m x 5,23 €/ml = 4.053,- €	8.022,- €
TOTAL	36.749,- €	8.343,- €	45.092,- €
Saneamiento			
Conduccion 600 mm	393,- m x 42,52 €/ml = 16.714,- €		16.714,- €
Conduccion 400 mm	190,-m x 26,02 €/ml = 4.943,- €	320,- m x 26,02 €/ml = 8.326,- €	13.269,- €
Conduccion 300 mm	530,- m x 20,54 €/ml = 10.886,- €	610,- m x 20,54 €/ml = 12.529,- €	12.529,- €
TOTAL	32.543,- €	20.855,- €	53.398,- €
Electrificacion			
Centros transfor.	1 Ud x 24.942,- €/ud = 24.942,- €	1 Ud x 24.942,- €/ud = 24.942,- €	49.884,- €
Línea media tens	350,-m x 19,54 €/ml = 66.839,- €	355,- m x 19,54 €/ml= 6.936,- €	13.775,- €
Línea baja tens	1.620,-m x 13,53 €/ml = 21.918,- €	1.360,- m x 13,53 €/ml= 18.400,- €	40.318,- €
Línea alumbrado	2.138,- m x 12,47 €/ml = 26.666,- €	2.720,- m x 12,47 €/ml = 33.918,- €	60.584,- €
TOTAL	80.365,- €	84.196,- €	164.561,- €
Telecomunicaciones			
Canalización	1.510,- m x 17,12 €/ml = 25.851,- €	1.360,- m x 17,12 €/ml = 23.283,- €	49.134,- €
TOTAL	25.851,- €	23.283,- €	49.134,- €
Cargas Externas			
SSGG Parques	114 vda x 205,06 €/vd= 23.376,- €	222 vda x 205,06 €/vda = 45.523,- €	68.899,- €
TOTAL EJECUCION	**1.439.237,- €**	**805.007,- €**	**2.244.244,- €**

3.2 Obra de Urbanización Compartida por las dos Unidades de Ejecución.

Concepto / Partida	Presupuesto Ejecución Partida	Imputación a la UE-1	Imputación a la UE-2
Vial SS GG Externo al Sector	48,- ml x 1.350,- €/ml = 64.800,- €	21.708,- €	43.092,- €
Acometida de Agua Externa al Sector	337,- ml x 26,28 €/ml = 8.856,- €	2.967,- €	5.889,- €
Acometida de Saneamiento Externa al Sector	128,- ml x 62,62 €/ml = 8.015,- €	2.685,- €	5.330,- €
Areas Libres	13.451,- m^2 x 19,00 €/m^2 = 255.569,- €	85.615,- €	169.954,- €
TOTAL EJECUCION	**337.240,- €**	**112.975,- €**	**224.265,- €**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

3.3 Resumen de Presupuesto Total de Ejecución.

	UE – 1	UE – 2	TOTAL
Obra de Urbanización de cada Unidad de Ejecución	1.439.237,- €	805.007,- €	2.244.244,- €
Obra de Urbanización Compartida	112.975,- €	224.265, €	337.240,- €
COSTE TOTAL URBANIZACION	**1.552.212,- €**	**1.029.272,- €**	**2.581.484,- €**

Sevilla Marzo 2004.

Arquitecto Redactor

PROMOVICONSA
C.I.F.: A - 41057043
Av. Alcalde Juan Fdez., 17 local 1
41005 Sevilla
Tel.: 954 64 88 99
Fax: 954 64 10 74

Fdo. Luis Calderón Quintana.
Colegiado nº 1298 COAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ANEXO

Ficha Justificativa del Cumplimiento del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo Sobre las Normas Tecnicas para la Accesibilidad y la Eliminacion de Barreras Arquitectonicas Urbanisticas y en el Trasporte en Andalucia.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO ADJUNTO A APROBACION

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: **Plan Parcial del Sector El Valle**

UBICACIÓN: Plan General de Ordenacion de Castilleja de la Cuesta

ENCARGANTE: San Juan Centro SA

TÉCNICOS/AS: Luis Calderon Quintana. Arquitecto

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Asuntos Sociales
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA .....23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1922):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.

b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.

c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____ ☒

Redacción deproyectos de urbanización _____ ☐

(rellenar Anexo I)

b) Obras de infraestructura y urbanización _____ ☐

Mobiliario urbano _____ ☐

(rellenar Anexo I)

c) Construcción, reforma o alteración de uso de:

Espacios y dependencias extreriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.

(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____ ☐

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____ ☐

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)

d) Construcción o reforma de:

Viviendas destinadas a personas con minusvalía *(rellenar Anexo IV)* _____ ☐

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____ ☐

(rellenar Anexo III para interiores)

*(rellenar Anexo I para exteriores exceptos los apartados indicados *)*

*(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)*

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____ ☐

Anexo V (No redactado)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO ADJUNTO A APROBACIÓN

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	**TRAZADO Y DISEÑO**	
	— Ancho mínimo ≥ 1,20 mts.	1,5/2,00
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤12 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 8 %.	12% 8%
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	2%
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	14
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	si
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	si
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	si
VADO PARA PASO VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 8 %.	12% 8%
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	2%
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	si
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal ≤ 8 %. Transversal ≤ 2 %.	si
	— Anchura ≥ 1,80 mts.	1,8
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	2
*** PASOS DE PEATONES**	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	si
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura ≥ 1,80 mts. Largo ≥ 1,20 mts.	no hay
(No en zonas exteriores de viviendas)	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	si
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	no hay
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse con una rampa.	
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms.del borde interior) _____ Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños ≥ 1,20 mts. _____ Longitud descansillos ≥ 1,20 mts. _____	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	
	— Huellas con material antideslizante..	
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
20. ABR 04 04024/03T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	no hay
	— Anchura libre ≥ 1,20 mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ ≤ 12 %. (recorrido ≥ 3 mts.) _____ ≤ 8 %. transversal _____ ≤ 2 %.	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	
*** 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA** (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	no hay
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
*** APARCAMIENTOS** (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	si
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	si
	— Estarán señalizadas.	si
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	en exterior

2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	 si si
	— La altura del borde inferior de elementos volados > 2,10 mts.	si
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	no hay
	— Papeleras y teléfonos a altura ≤ 1,20 mts.	si
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	si
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	 si si
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	si
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	si
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	si

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
20. ABR 04 04024/03 T 05
VISADO
A APROBACIÓN

Sevilla Marzo 2004 Las prescripciones de Proyecto SI cumplen con Norma