VIGENTE

029 26

PLAN PARCIAL

SECTOR 1.—

JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes

Delegación Provincial

SEVILLA

13

VISTO el Expediente: SE/402/88, tramitado en el Delegación Provincial de Sevilla de la Consejeria de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referente al Proyecto de Plan Parcial, Sector nº 1. de la localidad de Castilleja de la Cuesta, promovido por el propio Ayuntamiento.

VISTOS el Real Decreto 417/81 de 5 de Febrero, sobre reestructuración de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Andalucía; DEcreto 194/83 de 21 de Septiembre, regulador de las competencias de los Organos Urbanísticos de la Junta de Andalucía; Ley del Suelo vigente y Normativa Urbanística Complementaria; y Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de Julio de 1.958.

De conformidad con la Propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión Provincial de Urbanismo, en su Sesión del día 15 de Febrero de 1.989, por unanimidad, ha

R E S U E L T O :

Aprobar Definitivamente el Plan Parcial del Sector nº 1 de Castilleja de la Cuesta, conforme se establece en el ARtº. 41.2 de la Ley del Suelo y Artº. 138.3 del Reglamento de Planeamiento.

Y todo ello por cuanto:

* La tramitación para su aprobación se ha ajustado al procedimiento definido en los Artsº. 136 y s.s. del Reglamento de Planeamiento.

* Su objeto es establecer la ordenación pormenorizada del Sector nº 1 del Plan General de Castilleja de la Cuesta, desarrollando las determinaciones que para los Planes Parciales fija el Artº. 45 y s.s. del Reglamento de Planeamiento y ajustándose a la normativa específica establecida por el Planeamiento General que desarrolla. Igualmente, su documentación y contenido es el indicado por los Artsº. 57 y s.s. del Reglamento de Planeamiento.

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

EL VICEPRESIDENTE DE LA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE SEVILLA;

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
SEVILLA

Fdo.: Amador Lopez Muñoz.

A

PLAN PARCIAL SECTOR Nº 1 DEL PLAN GENERAL.

DOCUMENTO Nº 2.

ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO I. NORMAS GENERALES.

CAPITULO I. GENERALIDADES.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACION SEVILLA
Archivo ... amiento
APROBADO: 15 FEB 1989

Artículo 1.

a) El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas, lo constituyen el conjunto de los terrenos comprendidos en la determinación del Sector 1, en la Revisión del Plan General Municipal de Ordenanción Urbana de Castilleja de la Cuesta (Sevilla), aprobado definitivamente.

b) Las determinaciones específicas de estas Ordenanzas, fijan las condiciones de orden administrativo y técnico, conformes con la Ley del Suelo y Ordenazación Urbana de 1976, y la citada Revisión del Plan General de Castilleja, que deben satisfacer las actuaciones urbanísticas, obras de urbanización y construcciones en el Sector.

c) Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, la interpretación oficial de las presente Ordenanzas, así como velar por su cumplimiento, y evacuar la información correspondiente a su ámbito de aplicación.

Delegación de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control correspondiente a los 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 Nº 1
N. REGISTRO

Artículo 2.

a) Estas Ordenanzas, entrarán en vigor el día de la publicación oficial de la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 1, cuyo desarrollo regulan, y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de la modificación del Plan.

b) En su caso, la modificación del Plan Parcial, se ajustará a lo previsto en el Título I, Capítulo 2º, sección quinta, de la Ley del Suelo, y en el Título V del Reglamento de Planeamiento.

c) A los efectos previstos en el Artículo 54.2, del reglamento de Planeamiento, no se considera modificación del Plan Parcial, aquellas alteraciones de las previsiones temporales y especiales, contempladas en el Plan de Etapas del Plan Parcial del Sector 1, al que se refieren estas Ordenanzas.

A

Artículo 3.

Con carácter complementario a estas Ordenanzas, se aplicarán las correspondientes al suelo urbano de Castilleja de la Cuesta, contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

CAPITULO 2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Archivo de Planeamiento
APROBADO 15 FEB 1989

Artículo 4.

1. Manzana : Es la superficie de suelo encerrada por alineaciones a viario, plaza o zona verde pública.

2. Parcela y Solar : Es la superficie de suelo comprendida entre linderos definidos, constituyendo la unidad de área correspondiente a una unidad edificatoria, ya sea una vivienda o una edificación o complejo unitario, para cualquier tipo de uso y servicio previsto en el Plan Parcial. Cuando se cumplan las condiciones establecidas por el Art. 82 de la Ley del Suelo, la parcela adquiere la condición de Solar.

Delegación de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Carácter urbanístico, según Art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 Nº 1

3. Alineación : Sinónimo de línea de fachada y de frente de solar o parcela. Es la línea, o cada una de las líneas que delimitan la superficie del solar, o de la parcela, por la parte que resulta directamente accesible, desde su correspondiente calle o zona de uso y dominio pública.

4. Línea de edificación: Aquélla que señala el perímetro exterior de la edificación.

5. Rasante. Para la aplicación de las presente Ordenanzas, se tomará como rasante de cada solar, o parcela correspondiente a una vivienda, la cota topográfica del punto central de su alineación, o de la correspondiente a su fachada principal, si hubieran varias.

6. Edificabilidad :Expresada en m/2, como coeficiente de edificabilidad significa la relación entre superficie edificada y un área determinada. Se concreta como resultado de dividir la superficie total edificada en el conjunto de todas las plantas, por el área de la zona, solar o parcela de referencia.

7. Ocupación de parcela : Es el porcentaje de terreno efectivo ocupado o cubierto por la proyección en planta de la construcción autorizada en cada parcela, respecto a la superficie total de la parcela neta.

8. Tipos de edificación :

Edificación aislada. Corresponde a una disposición aislada en el interior de la parcela, y retranqueada de sus linderos en parcela única.

Edificación abierta. Configura un perímetro exterior edificado contínuo envolvente de toda la fachada del solar, sin que necesariamente cree un fondo edificable también contínuo, ni patio de manzana.

Edificación adosada. Constituye una variante de edificación abierta, formando un frente contínuo en un lado completo de la manzana que ocupa. La edificación queda limitada por un fondo entre las parcelas colindantes, configurando visualmente un volúmen lineal aislado.

Edificación pareada. Constituye una variante de la edificación aislada, permitiéndose el adosamiento de dos o cuatro viviendas colindantes.

9. Retranqueo : Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a otros linderos de la parcela.

10. Alturas :

a) De planta. Distancia entre el pavimento de una y el de la siguiente.

b) Libre de planta. La medida en metros lineales, desde pavimento terminado del suelo de la planta en cuatión, o parte de ella, a su correspondiente techo terminado.

c) Altura reguladora máxima. Distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante de la acera o del terreno.

En el caso de edificación con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán, la altura máxima se ontendrá de igual modo, pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

11. Plantas :

a) Sótano. Aquellas plantas cuyos techos terminados queden a una altura inferior a 0,20 metros lineales, sobre la rasante de su parcela o solar o terreno exterior.

b) Semisótano. A los efectos de las presente Ordenanzas, se considerarán como tales, las plantas cuyos techos terminados, queden a una altura comprendida entre 1,00 y 0,20 metros lineales, sobre la cota de la rasante de su parcela o solar o terreno exterior.

c) Planta baja. A todos los efectos se considera planta baja, aquélla que tenga una cota de pavimento respecto del acerado inferior a 1,20 m.

Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental
Delegación de Sevilla
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 2.2.5 y 10.1 de la Ley del Suelo)
388/88 Nº 1
Nº REGISTRO

15 FEB 1989

d) Planta de piso. Aquéllas situadas encima de la planta baja, y comparten total o parcialmente, una misma envolvente de su edificación.

e) Aticos. Ultima planta edificada, que tenga piezas habitables y, cuyos cerramientos verticales, están retranqueados respecto a la envolvente de la edificación de las demás plantas.

12. Saliente : Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables, con carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable, o de la alineación de edificación.

13. Vuelos : Son los cuerpos habitables u ocupables que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación. Se consideran cerrados cuando, además de estar cubiertos, están envueltos por más de dos lados.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO :

CAPITULO 1. CALIFICACION DEL SUELO :

Artículo 5. Zona Residencial. Subzona 1.

1. Uso y dominio privado.
2. Uso principal viviendas de tipológía unifamiliar aislada.
3. Uso complementario; los que así se especifiquen.

Artículo 6. Zona Residencial. Subzona 2.

1. Uso y dominio privado.
2. Uso principal vivienda de tipología unifamiliar abierta.
3. Uso complementario. Garaje, trastero y uso compatibles con la vivienda.

Artículo 7. Zona cívico.comercial.

1. Uso y dominio privado.
2. Uso principal comercial, cultura y recreativo.
3. Uso complementario educativo, religioso, etc.

Artículo 8. Zona de Protección arbolado.

1. Uso y dominio privado.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegacion de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE ESCRIMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 Nº 1
A
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACION SEVILLA
APROBADO: 15 FEB 1989

2. Uso principal vivienda unifamiliar aislada, o recreativo y comercial.
3. Uso complementario cultural y socio-deportivo.

Artículo 9. Zona de Equpamiento Público.

1. Uso y dominio público.
2. Usos exclusivos : Escolar.
   Social.
   Deportivo.
3. Se establecen tres subzonas; una para cada uso exclusivo.

Artículo 10. Zonas de centros de Infraestructuras.

1. Uso y dominio público.
2. Uso exclusivo: Centros de los sistemas locales de infraestructuras.

Artículo 11. Areas líbres públicas.

1. Uso y dominio público.
2. Usos exclusivos : Jardines y áreas de juego y recreo.

Artículo 12. Zona de viario.

1. Uso y dominio público.
2. Usos exclusivos: Viario rodado, viario y plazas peatonales.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO

Artículo 13. Proyecto de compensación

Previo a la aprobación de otro documento de desarrollo urbanístico, deberá aprobarse el proyecto de compensación correspondiente con aplicación, en cada caso de lo dispuesto en el art. 158 del reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 14. Estudio de detalle.

a) Se podrán formular con la exclusiva finalidad de reajustar y adaptar en una manazana completa, las alinaeaciones y rasantes señaladas en

15 FEB 1989
Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental
Delegación de Sevilla
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 N°1
N° REGISTRO

el Plan Parcial, o bien ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan, completando en su caso, la red de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

b) En ningún caso, la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento del volumen de ocupación de suelo, ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, respetándose en todo caso sus determinaciones.

c) Contenido :

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Si se modifica la disposición de volúmenes, se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad resultante.
3. Planos a escala 1:500 con referencias precisas a la nueva ordenación y su realización con la anteriormente existente.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegacion de Sevilla
19 ENE 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico según arts. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 N.1
Nº REGISTRO

Artículo 15. Proyecto de Parcelación.

a) Será obligatoria la aprobación previa al otorgamiento de licencia de edificación, de un proyecto de parcelación, si se pretende la edificación parcial del suelo, calificado por la zona o subzona de una manzana.

b) El mínimo ámbito de aplicación del Proyecto de Parcelación, será el de una manzana completa de las definidas en el presente Plan Parcial.

c) Su objeto es definir las parcelas edificables de la manzana, así como la superficie edificable que corresponde a cada una, no superando la máxima edificable en la manzana.

d) Si el proyecto de parcelación abarca más de una manzana, se podrán compensar las superficies edificables de unas con otras, así como concentrar el uso comercial en una determinada zona o manzana, debiendo demostrarse que no se superan los máximos establecidos, para el conjunto de las manzanas incluídas en el Proyecto, así como el cumplimiento de las exigencias mínimas de cada uso de suelo establecido en el Plan Parcial.

e) Contenido :

El Proyecto de Parcelación, contendrá como mínimo los siguientes docu-

Archivo de Planeamiento
15 FEB 1989

mentos :

1) Memoria justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contener como mínimo las tablas necesarias referidas al plano con las dimensiones de superficie, edificabilidad y número de viviendas de cada parcela, así como la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable, y descripciones si la hubiese de las cargas, afecciones y servidumbres, que afectásen a futuras transmisiones de parcelas.

2) Plano a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites de las parcelas, angulo de encuentro y superficie de cada parcela. Asimismo, deberá reflejarse con otro grafismo el replanteo de los límites de la edificación en las parcelas de más de una vivienda.

Artículo 16. Proyecto de Urbanización.

a) No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización.

b) El Proyecto de Urbanización, será único para la totalidad del ámbito del Plan Plarcial, debiendo prever la ejecución de las infraestructuras y servicios que se determinan en el planeamiento parcial.

c) Deberá contener los proyectos técnicos o planos correspondientes a las acometidas generales, aceptados por las distintas compañías de servicios de infraestructuras generales.

La urbanización del sector se realizará por fases. La primera de ellas que comprende las infraestructuras y viarios principales que se especifican en el Plan de Etapas, se desarrolla en una única unidad de ejecución.

La segunda fase se realizará de forma simultánea o sucesiva. Su desarrollo se podrá ejecutar en su totalidad o autónomamente, según las distintas áreas de actuación que se especifican en el plano de ordenación O-4, sin que su enumeración implique ningún órden de desarrollo temporal.

d) Las zonas residenciales, y cuantas supongan aprovechamiento lucrativo, no podrán ser edificadas antes de haber concluído la urbanización de la fase o área de actuación correspondiente, y se hayan formalizado jurídicamente las cesiones de suelo correspondientes a la totalidad del sector.

e) Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Ayunta-

Delegación de Sevilla
19 ENE. 1988
VISA
Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 172.1 de la Ley de Sevilla
388/88
Archivo de Planeamiento
APROBADO: 15 FEB 1989

miento, a petición de los propietarios de la fase o área de actuación podrá autorizar las obras de urbanización y edificación conjuntamente, siempre que se realice una formalización de garantías por parte de los propietarios, o entidad urbanística que los represente, respecto a la ejecución de la urbanización de la fase o área de actuación correspondiente por el valor de hasta el 100% del coste de la urbanización según proyecto, y se irá liberando a la presentación de certificaciones parciales de ejecución, previa revisión de los técnicos municipales.

f) La recepción de la urbanización podrá realizarse por fases o áreas de actuación en forma y tiempo, según se establece en los compromisos entre urbanizadores y Ayuntamiento en el Anexo a la memoria, siempre que constituya una unidad urbanística a juicio municipal, y la ejecución de otras obras del Plan Parcial, no puedan deteriorar las obras recepcionadas.

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO 1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

Artículo 17. Protección para el uso viario.
Las obras sobre solares que deban ocupar para su ejecución la vía o espacios públicos, cuando esten abiertos al tráfico rodado o peatonal, le será de aplicación el artículo 144, sobre vallado de obras, de la Sección II,capítulo III de las Normas del Suelo Urbano del Plan General.

Artículo 18. Accesos.
Los accesos deberán estar claramente señalados, con el mínimo desperfecto de las obras de la vía pública, y con el compromiso de ser subsanadas antes de la finalización de la edificación.

Artículo 19. Conexión con las redes de servicio.

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviesen de servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte temporal del mismo a otros usuarios.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL - Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
(Sin control urbanístico, según art. 2 y 4 del Decreto 2/2004 de la Junta de Andalucía)
388/88 Nº 1
REGISTRO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL

Urbanismo y Planeamiento
15 FEB 1989

con la obligación de reposición a su estado definitivo, previo a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

CAPITULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

SECCION 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Artículo 20. Superficie computable.

Será computable a efectos de la edificabilidad máxima, toda superficie construída en planta baja y en planta de piso por encima de la planta baja.

Artículo 21. Altura de plantas.

1. Planta baja :

a) Altura [redacted] mínima ..... 2,80 m.

b) Altura libre mínima :

Uso residencial y usos terciarios ..... 2,80 m.

Uso comercial ..... 2,80 m.

Garaje ..... 2,80 m.

2. Planta de piso :

a) Altura mínima ..... 2,80 m.

b) Altura máxima ..... 3,00 m.

c) Altura libre mínima ..... 2,30 m.

3. Planta semisótano y sótano :

a) Altura libre mínima ..... 2,20 m.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegacion de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 T1

Artículo 22. Entreplantas.

En las plantas bajas que no sean viviendas, pueden permitirse entreplantas, no pudiendo ocupar mas del 50% de la superficie del local.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferios a 2,20 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá a cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

DELEGACION SEVILLA

Artículo 23. Fondo edificable.

Archivo
15 FEB 1989

a) Se medirá perpendicularmente a la línea de fachada en el punto medio de ésta.

b) Solo puede ser sobrepasada, por encima de la planta baja, con cuerpos o elementos salientes abiertos.

c) En planta sótano, la profundidad edificable podrá ser la de la parcela en cada punto.

Artículo 24. Torreones :

Se regirán por las normas establecidas en el Plan General, con las condiciones de conformidad del Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, en el caso de ubicarlos en el plano de fachada.

Artículo 25. Patios de parcelas.

a) En los patios cerrados interiores a la edificación se exigirán luces rectas, medidas perpendicularmente desde el centro del hueco al paramento de enfrente, que para los locales habitables, será como mínimo 1/4 la altura del muro frontero, contando desde el nivel del suelo del local a la coronación del citado muro y nunca inferiores a 3 metros.

b) La forma de la planta del patio, será tal que permita inscribir un circulo de diámetro igual a 1/4 de su altura, y no menor a 3 metros.
La altura del patio se medirá desde la rasante del suelo del propio patio, a la parte más alta de la coronación de los cerramientos de obra de fábrica que definen el perímetro del patio.

Delegación de Sevilla
19 ENE 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, ...
223.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 Nº 1
Nº REGISTRO

...o de Planeamiento
15 FEB 1988

Artículo 26. Salientes y vuelos abiertos.

a) Para la edificación aislada interior a su parcela, el suelo de sus cuerpos salientes cerrados o semicerrados, no tendrán otra limitación que la línea de fachada definida por sus retranqueos.
En las separaciones de la edificación aislada respecto a sus linderos, se considera que tal separación, se mide desde los paramentos exteriores de sus cuerpos volados.

b) Los elementos salientes y vuelos abiertos como cornisas, aleros,

pilastras y otras formas decorativas o funcionales, situados en edificaciones según alineación a vial, tendrá como máxima dimensión saliente a partir del paramentos de fachada : 0,50 m en calles de menos de 10 m de ancho; 0,80 m en calles de anchura superior. En ningún caso rebasarán la proyección vertical del borde de la acera.

c) Se entiende por "plano límite de vuelo", el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianería.

15 FEB 1989

Artículo 27. Retranqueos.

La medición de los retranqueos se realizará a la envolvente exterior de todo volúmen que se considere cerrado de la edificación.

Artículo 28. Ocupación de parcela.

Es el porcentaje de suelo de parcela ocupado por la edificación en relación con la superficie neta de parcela.
Se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la envolvente de volúmen edificado, que haya sido incluído en el conjunto de la edificabilidad.
En el caso de viviendas, la ocupación se limita al 80% de la parcela y en usos complementarios al 100%.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegación de Sevilla
ENERO 1989
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 F1
Nº REGISTRO

SECCION 2. CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

Artículo 29.

Se imponen las siguientes condiciones y exigencias de órden estético y ambiental, aplicables tanto a edificaciones de promoción privada, como de promoción institucional o pública.

a) Con respecto a la cubierta :

Se prohibe las planchas de fibrocemento visto, salvo en cuerpos aislados en patio de parcela que no sean visibles desde los espacios públicos del entorno.

Se prohibe la teja plana de pizarra o material similar oscura.

En cubierta plana, se prohibe el acabado de su solería, con tela asfáltica, siempre que sea visible desde cualquier edificación del entorno.

En cubierta inclinación, la mayor inclinación del plano que la forma no podrá ser superior al 30 %.

b) Con respecto a la fachada :

Se prohibe revestimiento con azulejos cerámicos o cualquier otro material de cerámica vitrificada.

No se permitirán acabados con enfoscados de cemento visto sin pintar ladrillos sin cara vista o bloques de cemento, aunque sea temporalmente. Esta norma se aplicará asimismo a las medianeras, bien definitivas o que transitoriamente queden vistas.

No se permitirán composiciones de huecos horizontales, ni balcones o vuelos corridos entre dos o más huecos.

c) Con respecto a las medianeras :

Las medianeras vistas, fachadas ciegas o fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales.

La pintura de acabados en las medianeras vistas, deberán ser en cualquier caso de tonos claros y suaves, debiendose incluir en el proyecto de edificación a efectos de definición y valoración, previamente a la concesión de la licencia municipal de obras.

15 FEB 1989

VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico según arts. 223.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 Nº 1
Nº REGISTRO
Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental
Delegación de Sevilla
18 ENE 1988

SECCION 3. CONDICIONERS GENERALES DE USO.

Artículo 30. Carácter.

a) Principal. Aquel de implantación mayoritaria y que constituye el uso primordial de la parcela y edificación.

b) Exclusivo.Aquel cuyas características singulaes impide cualquier compatibilidad con otros usos.

Compatible. El que puede coexistir con el uso cominante, sin perder ninguno de ellos las características que le son propias en la misma área, manzana o parcela.

El uso compatible, podrá ocupar una parcela con caracter principal siempre que no se pierda el carácter otorgado por la zona a una manzana.

d) Complementario. Aquel que por exigencia, tendrá que existir en cualquier caso como demanda del uso dominante en una determinada proporción en relación con él, tanto en áreas, manzanas, parcela o edificación.

Artículo 31. Clasificación.

15 FEB 1989

1. Vivienda :

a) Vivienda unifamiliar. Es la vivienda situada en parcela independiente, en edificación aislada o agrupadas a otras.

b) Vivienda bifamiliar. Aquéllas obtenidas por ampliación o modificación de unifamiliares para albergar simultáneamente a dos familias.

2. Usos terciarios compatibles con la vivienda.

a) Locales comerciales. Desarrollados totalmente en planta baja, con toleracia de almacén en semisótano o sótano.

b) Oficinas profesionales en planta baja o de pisos, anexas o nó a la vivienda del titular.

c) Locales artesanales. Integrados en viviendas, y con venta al público con tal de ser efectiva o asimilable a la explotación familiar. Se autorizan todas las actividades de artes y oficios, que no menoscaben el ambiente familiar.

d) Recreativos. Aquéllos locales, edificaciones o recintos dedicados al público, con fines de recreo o cultura.

e) Cultural. Son los destinados al público con fines culturales sin afán de lucro, y para fomentar la relación social popular.

f) Deportivo: Actividades deportivas al aire libre, con o sin vestuarios, aseos, etc., ligadas a otro uso dominante, del que resultan complementarias.

Si se trata de un uso exclusivo, no se limita.

Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental
Delegacion de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 2 de la ley 7/1.
388/88 Nº 17
N REGISTRO

3. Usos terciarios exclusivos:

Comprende los mismos del apartado anterior, sólo con las limitaciones que establezcan la ordenación de este Plan.

4. Usos de equipamientos:

a) Educativo. Comprende locales destinados a actividades docentes, pública de cualquier tipo.

b) Deportivo : Incluye los lugares y edificios públicos acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física o deportes, y otras actividades inmediatamente ligadas con ella.

c) Cívico-social: Comprende los locales destinados al público con fines recreativos, culturales (no directamente comerciales), y de fomento de la vida de relación social popular.

5. Aparcamiento.

a) Garaje-aparcamiento en planta baja o sótano.

b). Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios y espacios libres privados.

15 FEB 1989

Artículo 32. Condiciones.—

Cumpliran las establecidas para las categorias homogéneas con la clasifación del artículo anterior por las Ordenanzas Generales de Uso vigentes en el suelo ubano de Castilleja de la Cuesta.

CAPITULO III.

SECCION 1. ZONA RESIDENCIAL. SUBZONA 1.

Artículo 33. Disposición de la edificación.

1. Edificación aislada de tipología unifamiliar.

2. Existirá un retranqueo de la línea de edificación con respecto a los límites de la parcela, de 3 m como mínimo.

Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental
Delegacion de Sevilla
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88
Nº REGISTRO

Artículo 34. Condiciones de aprovechamiento.

1. Parcela mínima.

a) Superficie ..... 500,00 m/2.

b) Frente fachada ..... 20,00 m/2.

2. Altura máxima.

a) Número de plantas 2

b) Metros ..... 7 m.

3. Edificabilidad.

a) Uso principal ..... 0,20 m/2/m2.

b) Uso complementario ..... 0,10 m/2m/2.

c). Ocupación ..... 30 %

4. Otras condiciones.

a) Se autorizan sótanos y semisótanos para los usos complementarios

y compatibles.

b) Una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 100 m/2 de usos terciarios.

Artículo 35. Condiciones de uso.

1. Uso principal : Vivienda.
2. Usos complementarios : Aparcamientos, trasteros, etc.
3. Usos compatibles: Los terciarios compatibles con la vivienda especificados en el apart. 2 del art. 31.
4. Usos prohibidos: Los no expresamente citados.

SECCION 2. ZONA RESIDENCIAL. SOBZONA 2.

Artículo 36. Disposición de la edificación.

1. Edificación abierta con tipología unifamiliar entre medianeras, admitiéndose las variantes de pareadas dos a dos o cuatro a cuatro con la condición de que no queden traseras vistas.
2. Retranqueo de la línea de edificación con respecto al frente de parcela.

a) El retranqueo será homogéneo en todo el frente de la manzana de la vía por la que tiene acceso.

b) La edificación se retranqueará tres metros respecto a la línea interior de acera. No obstante, si la edificación de todas las viviendas de una manzana a una misma calle se fuesen ejecutar de forma simultánea, este retranqueo no es obligatorio, o podría modificarse en sus dimensiones o composición a través del proyecto de edificación conjunto o simultáneo de todas las parcelas afectadas. En cualquier caso no podrán crear fachadas laterales de más de tres metros de longitud.

Artículo 37. Condiciones de aprovechamiento.

1. Parcela mínima.

a) Superficie ..... 90 m2.

b) Frente ..... 6 m2.

A
15 FEB 1989
Delegacion de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
388/88
N° REGISTRO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACION DE SEVILLA
Delegación de Planeamiento
15 FEB 1989

2. Altura máxima

a) Número de plantas 2

b) Metros ..... 7 m.

e. Edificabilidad.

Queda definida en cada manzana, en la tabla perteneciente al apartado 5.2.5 CAPACIDAD RESIDENCIAL y esquema adjunto (Nº4), de 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA.4. Ocupación de parcela.... 80 %

5. Otras condiciones :

a) Se permite sótano y semisótano, que no computará a efectos de edificabilidad cuendo se destinen a aparcamientos y trasteros.

b) Una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de parcela y una plaza por cada 100 m2. de uso terciario.

c) Se permite mancomunidad de aparcamiento, tanto en sótano, como al aire libre.

d) Se permiten torreones.

Artículo 38. Condiciones de uso.

1. Uso principal : Vivienda.
2. Uso complementario : Aparcamiento, trastero, etc.
3. Uso compatible. Los terciarios compatibles con la vivienda, según apartado 2 del artículo 31.
4. Usos prohibidos, los no expresamente citados.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegación de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 223.3 y 176.1 de la Ley del Suelo)
388/88 N°1
N° REGISTRO

SECCION 2. ZONA CIVICO-COMERCIAL.

Artículo 39. Disposición de la edificación.

1. Subzona 1.

a) A esta subzona pertenece la edificación para usos complementarios con parcelas entre medianeras o adosadas a las mencionadas viviendas según alineación vial.

b) Deberá conservar los retranqueos previstos o existentes para las edificaciones de la zona colindante, siendo obligatorio, cubrir las medianeras vistas.

2. Subzona 2.

a) Edificación exenta o aislada en la parcela.

b) Los retranqueos no se exigen, permitiéndose un diseño singular que debe conformar una unidad.

c) En caso de ejecución fraccionada de la manzana se exigirá un Estudio de Detalle previo para su definición.

Artículo 40. Condiciones de aprovechamiento.

1. Parcela mínima
a) Superficie ..... 25 m/2.
b) Frente ..... 3 m.
2. Altura máxima.
a) Número de plantas 2
b) Metros ..... 7 m.

Se podrán superar en casos singulares, siempre que esté justificado por la actividad.

3. Edificabilidad.

Queda definido en cada manzana, la tabla perteneciente al apartado 5.2.5 CAPACIDAD RESIDENCIAL y esquema adjunto (Nº4) de la MEMORIA JUSTIFICATIVA.

4. Ocupación. ..... 100 %
5. Otras ocupaciones
a) Se autorizán sótanos y semisótanos para los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Artículo 41. Condiciones de uso.
1. Principal-Comercial.
2. Compatibles- Terciarios
3. Prohibidos los no especificados

SECCION 4. ZONA DE PROTECCION DE ARBOLADO.

Artículo 42. Disposición de la edificación.

1. Edificación aislada integrada con la vegetación existente.
2. Se respetan los retranqueos existentes, exigiéndose para cualquier edificación, 3. a cualquier lindero o alineación.

Artículo 43. Condiciones de aprovechamiento.

Parcela mínima.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegacion de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 Nº 1
Nº REGISTRO

Archivo
APROB. 15 FEB. 1989

a) Superficie ..... 500 M/2.
b) Frente ..... 15 m.
2. Altura máxima.
a) Número de plantas 2
b) Metros ..... 7 m.
3. Edificabilidad. ..... 0,20 m/2m/2.
4. Ocupación ..... 30 %
5. Otras ocupaciones.
Se autorizan sótanos y semisótanos para los usos compementarios y compatibles.

15 FEB 1988

Artículo 44. Condiciones de uso.
1. Usos principales : Viviendas y recreativo-comercial.
2. Usos complementarios : Aparcamiento en interior de parcela para 100 m/2. construídos.
3. Usos compatibles : Los terciarios
4. Usos prohibidos: Los no expresamente citados.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegacion de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 Nº 1
Nº REGISTRO

SECCION 4. ZONA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO.

Artículo 45. Subzonas.

a) Subzona 1. Escolar.
b) Subzona 2. Deportivo.
c) Subzona 3. Cívico-social.

Artículo 46. Disposición de la edificación.

a). Se dispondrá en edificación aislada.
b). Los retranqueos mínimos serán de 3 m., a cualquier alineación a lindero de parcela.

Artículo 47.

1. Parcela mínima.
a) Subzona 1.
Centro de Educación General Básica .... 5.000 m/2.
Centro de Enseñanza Preescolar ..... 1.000 m/2.

b) Subzona 2 ..... 1.000 m/2.
c) Subzona 3 ..... 200 M/2.
2. Altura máxima.
a) Número de plantas 2
b) Metros ..... 8 m.
3. Edificabilidad.
En todas las subzonas, será la precisa para desarrollar el programa de los usos a ubicar.
4. Ocupación.
Según la legislación específica existente sobre cada actividad.

Artículo 48. Condiciones de uso.

1. Usos obligados.
Subzona 1 ..... Escolar.
Subzona 2 ..... Deportivo.
Subzona 3 ..... Usos públicos cívico-sociales.
2. Usos compatibles.
Los terciarios.
3. Usos prohibidos.
Los no expresamente citados.

SECCION 5. ZONA DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURA.

Artículo 49. Condiciones de aprovechamiento.

1. Altura máxima .....

Artículo 51. Condiciones de uso.

La edificación se dedicará exclusivamente a centro de Transformación del sistema de abastecimiento de energía eléctrica, y centro de mando de alumbrado público.

Artículo 52. Condiciones estéticas.

Deberán integrarse en el conjunto arquitectónico de su entorno.

A
15 FEB 1989
Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental
Delegacion de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.5 y 178.1 de la Ley del Suelo)
Nº REGISTRO 388/88 Nº 1 m.

SECCION 6. ZONAS DE AREAS LIBRES

Artículo 53. Condiciones de aprovechamiento.

Se prohibe cualquier edificación permanente, salvo quioscos u otras instalaciones relacionadas con la actividad a desarrollar.

Artículo 54. Condiciones de uso.

Uso obligado exclusivo: Esparcimiento, recreo y juegos.

SECCION 7. ZONA DE VIARIO.

Artículo 55. Condiciones de aprovechamiento.

En el viario rodado se prohibe cualquier edificación permanente. En el viario y zonas peatonales, se permite bajo licencia municipal, instalciones provisionales de puestos cubiertos de venta de prensa, bebidas, etc., siempre que el suelo cubierto no supere, por unidad de instalación, los 10 m/2., sea de carácter aislado, y permita un paso libre peatonal de 2 m de ancho mínimo.

Artículo 56. Condiciones de uso.

En viario y plazas peatonales, se permite el paso ocasional de vehículos para servicio, así como acceso a parcelas de viviendas unifamiliares, siempre que ello sea necesario por la zonificación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
15 FEB 1989
Delegación de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 173.1 de la Ley del Suelo)
Nº 1388/88 T1
Nº REGISTRO

PLAN PARCIAL SECTOR Nº 1 DEL PLAN GENERA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegación de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según arts. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88
Nº REGISTRO

DOCUMENTO Nº 3

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

PLAN DE ETAPAS

15 FEB 1989

1. INTRODUCCION :

Se prevé para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista, y sus dotaciones de servicios comunitarios, y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.
Es el calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a equipamiento, así como el tiempo de alcanzar los niveles exigibles en los distintos servicios como requisito previo o simultáneo para la utilización de los terrenos.

2. DETERMINACIONES PARA LA EJECUCION DEL PLAN.

2.1. DIVISION DEL POLIGONO DE ACTUACION:

El plan consta de un único polígono de actuación, que comprende todo el ámbito del Plan Parcial.
Este polígono se subdivide en distintas fases de urbanización que se determina en el esquema adjunto.

A

2.2. SISTEMA DE ACTUACION :

El sistema de actuación será el de compensación.
Este sistema tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización del polígono por los mismos propietarios del suelo, con solidaridad de beneficios y cargas.
Dentro del polígono se compensarán las cargas de cesión gratuita del suelo destinado al Sistema General.

de Planear
15 FEB 1989

3.1. ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCION.

La escasa entidad del Plan Parcial, en cuyo ámbito territorial se pueden realizar 364 viviendas como máximo, unido a que las reservas del suelo para dotaciones previstas, no se pueden fraccionar por coincidir en parte con módulos mínimos, y que se encuentran concentradas en la proximidad de las edificaciones del casco; la dificultad material de conseguir una puesta en servicio de las infraestructuras para zonas únicas distintas, así como el cumplimiento de las previsiones temporales establecidas en el Plan General Municipal, que establece su desarrollo en la 1ª Etapa, es por lo que se ha previsto una única etapa, si bien se establecen diferentes fases para la consecución del total desarrollo del Plan Parcial.
Esta etapa se desarrollará en la siguiente fases, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial :

Delegacion de Sevilla
10 ENE 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 170.1 de la Ley del Suelo)
N° REGISTRO 388/88 N° 1

a) Proyecto de Compensación.

1. Los propietarios que representen el 60% de la superficie del polígono presentarán ante la Administración el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, antes de tres meses.
2. Aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases.
3. Información pública durante quince dias. El acuerdo de aprobación inicial se publicará en el B.O.P.
4. Notificación individualizada a todos los propietarios afectados por el Sistema.
5. Aprobación definitiva por la Administración, con las modificaciones que en su caso procedieren, se publicará en el B.O.P.
6. Escritura de Constitución de Junta de Compensación y su aprobación por la Administración actuante en el plazo de treinta dias.

7. Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras, que llevan las Comisiones Provinciales de Urbanismo.
8. Elaborar el proyecto de compensación, que permitirá la justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento.

b). Proyecto de Urbanización:

1. Presentación a aprobación inicial antes de tres meses a contar desde la formación de la Junta de Compensación.
2. Información pública durante quince días. El acuerdo de aprobación inicial se publicará en el B.O.P.
3. Aprobación definitiva por la administración con las modificaciones que en su caso procediesen, se publicará en el B.O.P.

Las obras de urbanización deberán comenzar antes de pasados tres meses, desde la publicación en el B.O.P. del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, si ya la estuviese el de Compensación.

Si no fuese así, seguiría la fecha correspondiente a este último.

3.2. Los plazos de ejecución de la urbanización se realizarán de acuerdo con las fases establecidas.

3.2.1. Primera fase.

1. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, se realizará por la Junta de Compensación una urbanización que comprende lo siguiente:

a) Ejecución de las redes generales de abastecimiento de agua, riego e hidrantes de incendios.

b) Saneamiento con conexiones a colectores generales existentes en c/Fray Antonio vazquez Espinosa en su punto central y a través de c/ Virgen del Rocio a Avda. de Sevilla.

c) Enterramiento y sustituciones de líneas de alta tensión, así como transformadores.

Alumbrado perteneciente a las zonas de viario principal de esta fase.

d) Viario principal que se especifica en esquema adjunto.

2. Para esta primera fase se prevé una duración de 18 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. No obstante la ejecución de movimiento de tierras, apertura de cajas, compactación del terreno y subbase de albero compactado perteneciente al viario principal, estará ejecutado a los seis meses de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegación de Sevilla
10 ENE 1989
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley 1/1986)
388/88 F1
NO OFICIAL

APROBADO 15 FEB 1989

3.2.2. Segunda Fase.

Efectuada la urbanización primera, se procederá a ejecutar la urbanización secundaria consistente en ejecución de las restantes obras de urbanización de conformidad con la normativa que sea de aplicación, en virtud del presente Plan Parcial, y a tenor de lo que disponga el Proyecto de Urbanización.

El comienzo de esta fase, exige el tener garantizado los niveles de servicios y suministros previstos en este Plan Parcial, a su terminación y realizadas las conexiones a CN-432 y c/ Virgen de Guía.

La urbanización secundaria podrá hacerse simultáneamente en todo el Sector por la Junta de Compensación, o por áreas de actuación, si se acuerda por la Junta de Compensación la asignación de las distintas obras de cada área a sus propietarios, sea realizando previamente la terminación definitiva de las redes primarias.

La segunda fase se prevee que se realice en veinticuatro meses, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Las obras necesarias a ejecutar establecidas en el P.G.O.U. como sistemas generales del Sector nº 1, son las siguientes:

VIARIO.

1. Vía de conexión entre CN-431 y carretera de Valencina.
2. Vía de conexión entre c/Garcia Junto y Carretera de Valencina.

Las secciones de las respectivas vías, se reflejan enplano de ordenación Nº 0.2.1.

La ejecución de dichas vías, se realizan en los porcentajes del 40% Ayuntamiento y 60% propietarios del suelo, y en ampliación de carretera de Valencina, c/ Manuel Rodriguez Navarro 10% aportación municipal y 90% propietarios.

AREAS LIBRES.

La ejecución de éstas, se realizan de acuerdo con las previsiones del Programa de Actuación del Plan General "Los planes parciales contribuirán a la ejecución de los parques urbanos en un 35% del valor medio de urbanización (800,- Ptas/m2), en una cuantía de 35 m/2/viv., sobre la capacidad máxima permitida", debiéndose actualizar desde la fecha de aprobación definitiva del P.G.O.U.

Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental
Delegación de Sevilla
19 ENE 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88
Nº REGISTRO
Ayuntamiento
15 FEB 1989

REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

Estas obras se realizarán con porcentajes del 10% municipal y 90% de carácter privado, según el convenio anteriormente citado.

1. Abastecimiento de aguas:

Arteria de Ø 300, prolongación de la que viene del depósito regulador, por calles Virgen de Guía, Manuel Rodriguez Navarro, hasta cruce de Justo Monteseirín.

15 FEB 1989

2. Saneamiento:

Colector Ø 35 cm., desde c/García Junto por nueva vía, correspondiente al Sector nº 1.

Colector Ø 40 cm., prolongación del anterior hasta conectar con el proyectado en nueva vía por la vaguada norte con Ø 60 cm.

Colector Ø 50 cm., que recoge aguas del Sector nº 1, y discurre por c/ Virgen de los Reyes y Virgen del Rocio an Bda Inmaculada.

3. Energía eléctrica.

Línea subterránea de 20/25 Kv de conexión entre el transformador Garcia Junto a transformador previsto nº 1.

Ver nomenclatura y numeración en plano 0-3-3-

Línea subterránea de 20/25 Kv de conexión entre los transformadores B/ Nº2, Nº 3, y enlace con nº 1.

Construcción de los tres transformadores previstos.

Eliminación de todas las líneas aéreas existentes, con enterramiento de la línea de 20/25 Kv., desde el cruve V. del Rocio-V. de Guía, hasta cruce de c/ Las Torteras-Rodriguez Navarro.

Estas obras se reflejan en el Programa de Actuación del P.G.O.U., en su apartado 2, y pertenece a la 1ª Fase del Plan Parcial.

Delegación de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 179.1 de la Ley del Suelo)
388/88 F1

Las obras que de acuerdo con las previsiones del mismo Programa de Actuación del P.G.O.U., en su apartado 1.3 (Estrategia), se encuentran ya realizadas por competencia únicamente municipal, se tendrán en cuenta de cara a la ejecución del resto de las obras generales previstas. En el estudio Económico Financiero, se distingue que coste del total corresponde a los particulares y cual al municipio.

4. Etapa edificativa.

Una vez adjudicada y comenzada la primera fase de urbanización, garantizada la ejecución de la terminación de ésta, tanto a nivel de red viaria principal, como de infraestructura, así como la garantía de ejecución de la fase o área de actuación a que pertenece la edificación, podrá comenzar sus obras, con el compromiso de no utilización hasta la recepción provisional por parte del Ayuntamiento de la urbanización

que le corresponda.

El comienzo de las obras de edificación, puede quedar determinada tembien por el apartado f). 2, de los "compromisos entre urbnizador y futuros propietarios" del anexo a la memoria, (art.64 del Reglamento de Planeamiento).

En el apartado 2.3 del Programa de Actuación del P.G.O.U., se prevee un palzo para la edificación inferior a tres años, desde la finalización de la urbanización completa del Polígono de Actuación.

CARACTERISTICAS DE APROVECHAMIENTO Y CARGAS POR FASES

USOS	1ª FASE	2ª FASE	TOTAL M/2
SISTEMA GENERAL AREAS LIBRES	27.194		27.194
ESCOLAR	3.000		3.000
VIARIO	11.900	5.007	16.907
CIVICO-SOCIAL	1.350		1.350
SISTEMAS GENERALES TOTALES	43.444	5.007	48.451
SISTEMA LOCAL AREAS LIBRES	4.495	8.181	12.976
ESCOLAR	7.392	-	7.392
VIARIO,APARC.PEAT.	16.366	16.043	34.409
CIVICO-SOCIAL	1.500	-	1.500
DEPORTIVO	2.230	-	2.230
SISTEMAS LOCALES PUBLICOS TOTAL	33.983	24.524	58.507
APROV.PARCELA PROTEC. ARBOLADO	8.796	-	8.796
VIVIENDAS	15.792	42.953	58.745
COMERCIAL	2.639	1.038	3.677
SUPERFICIE PARC. EDIF. PRIVADAS	27.227	43.991	71.218
TOTAL SUPERFICIE PLAN PARCIAL			178.176

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegacion de Sevilla
19 ENE 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88 Nº 1
REGISTRO
APROBADO: 15 FEB 1988

URBANIZACION.

A

1. PAVIMENTACION.

La red viaria incluída en el Plan, se detalla en la tabla siguiente, y se expresa en longitudes aproximadas por cada sección tipo, y las superficies del costo de los elementos del sistema, se incluye en tabla siguiente :

a) VIARIO :

SECCION	1ª FASE	2ª FASE	TOTAL	SISTEMA
TIPO 1	230,5 ml.		230,50 ml	GENERAL
TIPO 2	197,- ml	249,50 ml	446,50 ml	GENERAL
TIPO 3	158,- ml	-	158,- ml	GENERAL
TIPO 3	280,5 ml	-	280,5 ml	LOCAL
TIPO 4	65,- ml	-	65,- ml	GENERAL
TIPO 5	239,5 ml		239,5 ml	LOCAL
TIPO 6	84,- ml		84,- ml	GENERAL
TIPO 7	-	423,- ml	423,- ml	GENERAL
TIPO 8'	233,- ml		233,- ml	GENERAL
TIPO 8	80,- ml	-	80,- ml	GENERAL
TIPO 9	627,5 ml	1.166,5 ml	1.794,- ml	LOCAL

b) SUPERFICIE AREAS LIBRES, VIARIO PEATONAL Y PLAZAS APARCAMIENTO: (m2).

	1ª FASE	2ª FASE	TOTAL
AREAS LIBRES	4.495,-	8,481,-	12.976,-
VIARIO PEATONAL	1.388,-	3.409,-	4.797,-
PLAZAS APARCAMIENTOS	2.221,-	1.026,-	3.247,-

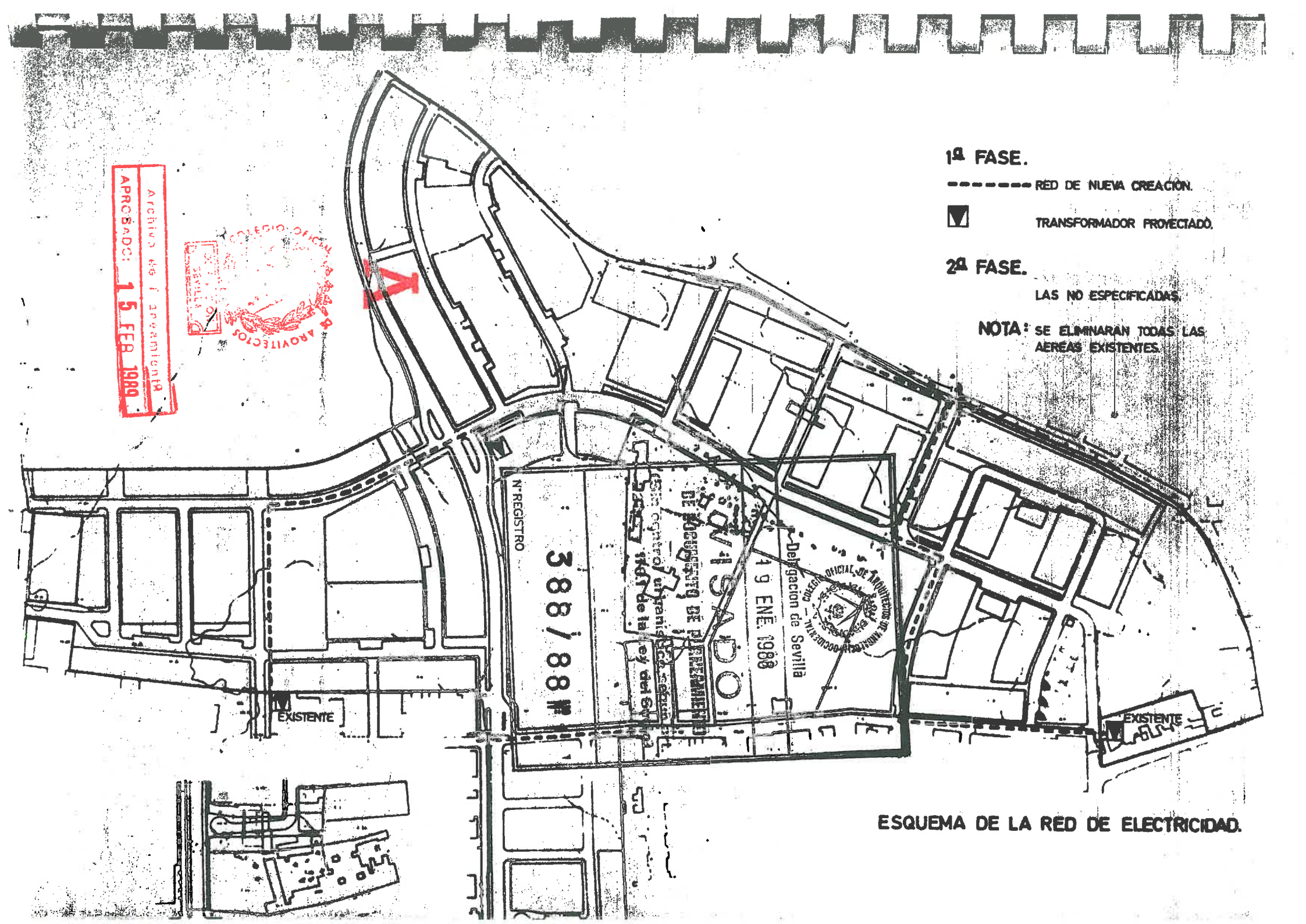
2. REDES DE SERVICIOS.

En las tablas correspondientes se expresan las longitudes de las distintas clases de redes de servicio por cada fase, y el alumbrado por unidad de punto de luz.

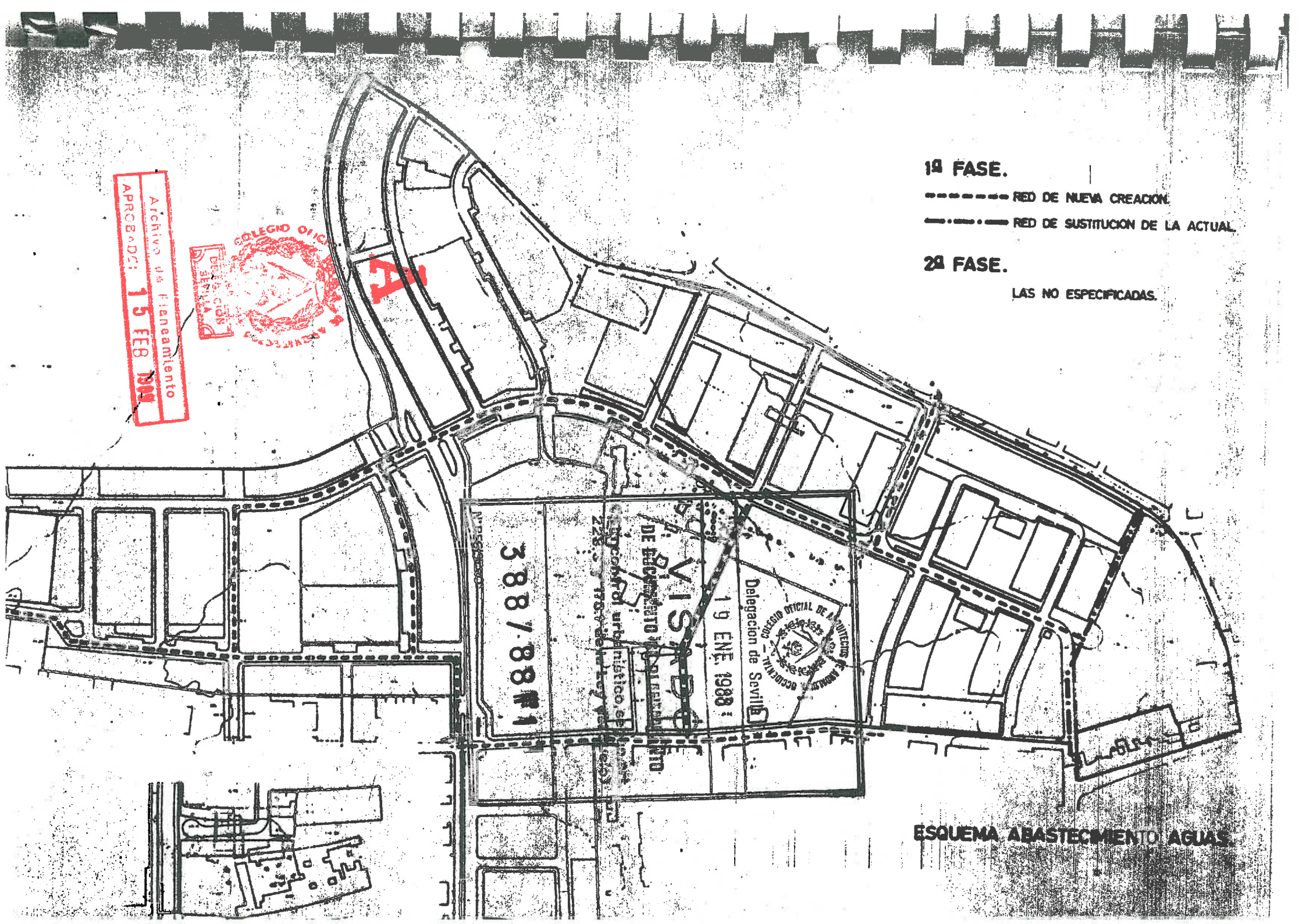
APROBADO 15 FEB 1989

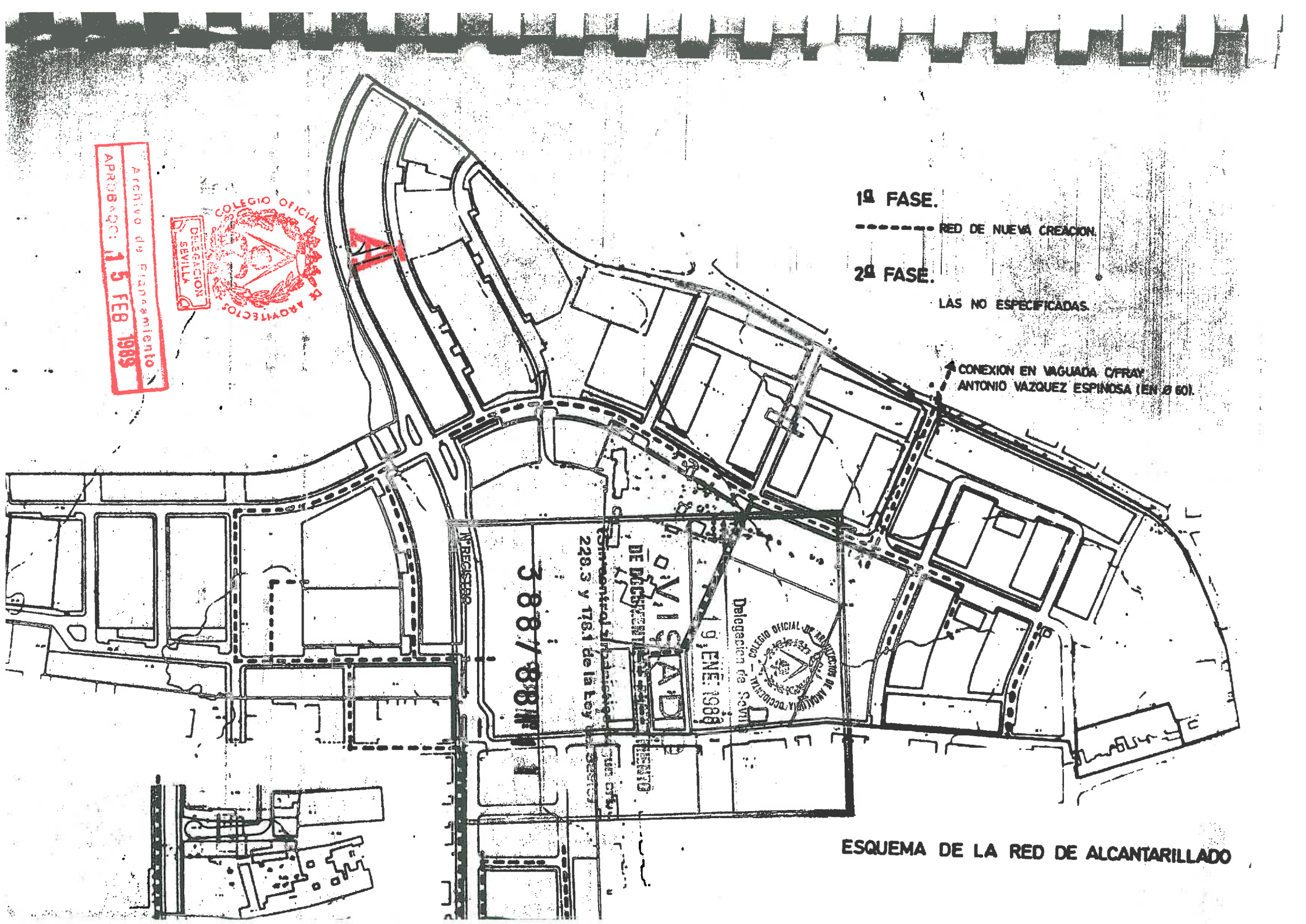
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegacion de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanistico, segun art. 228.3 y 178.1 de la LOUA del Suelo)
388/88 Nº 17
Nº REGISTRO

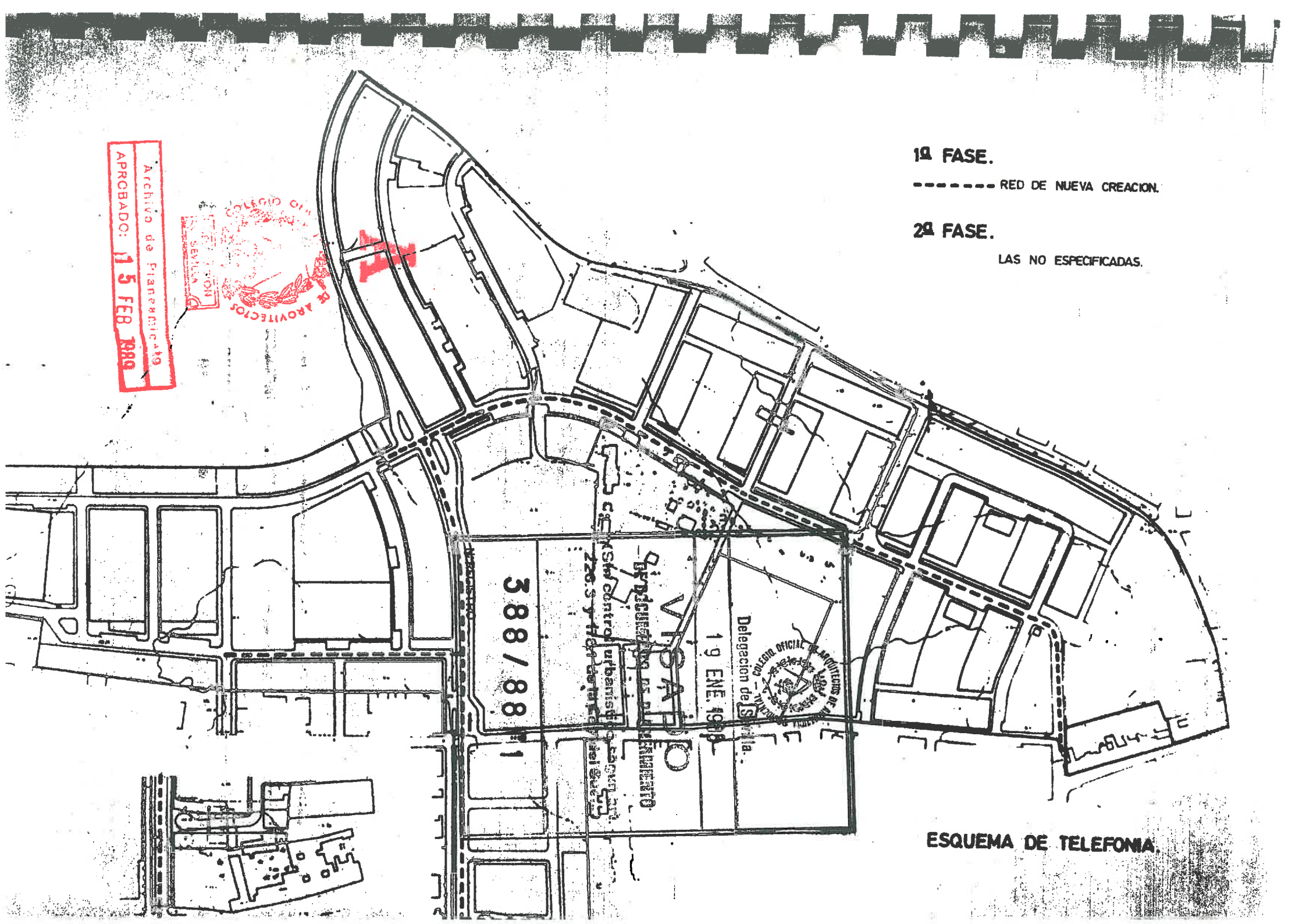
1ª FASE
2ª FASE
LAS 40 ESPECIFICADAS
ESQUINA DEL VIARIO Y ALUMBRADO
Delegación de Sevilla
19 ENE. 1988
388/88 Nº 1
Nº REGISTRO
Archivo de Planeamiento
APROBADO 15 FEB 1989



ESQUEMA DE LA RED DE ELECTRICIDAD.


1ª FASE.
RED DE NUEVA CREACION.
RED DE SUSTITUCION DE LA ACTUAL.
2ª FASE.
LAS NO ESPECIFICADAS.
ESQUEMA ABASTECIMIENTO AGUAS.
Archivo de Planeamiento
APROBADO: 15 FEB 1989
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACION SEVILLA
A
388/88 Nº 1
VISADO
DE DOCUMENTO
19 ENE. 1988
Delegacion de Sevilla
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL


1ª FASE.
RED DE NUEVA CREACION.
2ª FASE.
LAS NO ESPECIFICADAS.
CONEXION EN VAGUADA C/FRAY ANTONIO VAZQUEZ ESPINOSA (EN Ø 60).
Archivo de Planeamiento
APROBADO: 15 FEB 1989
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACION SEVILLA
VISADO
DE DOCUMENTO
19 ENE 1988
Delegación de Sevilla
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Nº REGISTRO
388/88
228.3 y 178.1 de la Ley
ESQUEMA DE LA RED DE ALCANTARILLADO


1ª FASE.
RED DE NUEVA CREACION.
2ª FASE.
LAS NO ESPECIFICADAS.
ESQUEMA DE TELEFONIA.
388/88
Archivo de Planeamiento
APROBADO: 15 FEB 1989
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
19 ENE 1989
Delegación de Sevilla
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA

a) ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO :

		1ª FASE		2ª FASE		TOTAL	
	RED DE BAJA TENSION	1.290,- ml		3.430,- ml		4.720,- ml	
		Báculos	Farolas	B.	F.	B.	F.
LOCAL	ALUMBRADO	15 Uds.	55 Uds.	5	103	20	158
	ENTERRAMIENTO						
	Red Alta	1.155,- ml		605,- ml		1.760,- ml	
	CENTROS TRANSFORMACION	2 C.T.		2 C.T.		4 C.T.	
SS. GG.		Báculos	Farolas	B.	F.	B.	F.
	ALUMBRADO	28 Uds.	12 Uds.	13	-	41	12

b) SANEAMIENTO :

		1ª FASE	2ª FASE	TOTAL
LOCAL	Ø 40	170 ml.	80 ml	250 ml.
	Ø 30	1.190 ml.	1.575 ml.	2.765 ml.
	Ø 60	80 ml.		80 ml.
SS. GG.	Ø 50	355 ml.		355 ml.
	Ø 40	205 ml.		205 ml.
	Ø 35	150 ml.		150 ml.

c) AGUA :

		1ª FASE	2ª FASE	TOTAL
SS. GG.	=Ø 300	590 ml.		590 ml.
SERV. LOCAL	Ø 250	170 ml.		170 ml.
	Ø 200	150 ml.	110 ml.	260 ml.
	Ø 150	165 ml.		165 ml.
	Ø 125	595 ml.	90 ml.	685 ml.
	Ø 100	-	240 ml.	240 ml.
	Ø 150	685 ml.	2.295 ml.	2.980 ml

d) TELEFONIA :

	1ª FASE	2ª FASE	TOTAL
4 c Ø 63	1.060	1.160	2.320
2 c Ø 63	975	2.210	3.185
Arqueta D.	8	1	9
" " H.	6	20	26

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegación de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 228.3 y 178.1 de la Ley del Suelo)
388/88
Nº REGISTRO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACION SEVILLA
Archivo ... APROBADO 15 FEB 1989

3. JARDINERIA :

Aparte del ajardinamiento propio de la red viaria y áreas líbres ya reseñados, se incluye aqui las cantidades establecidas en el Régimen de Actuación del P.G.O.U., para aportación privada a los parques urbanos de : " 35 % del valor medio de urbanización (600 Ptas/m2), en cuantía de 35 m2/viv., sobre la capacidad máxima permitida ".

Total m/2 que corresponden : 35 m2/viv x 369 viv. = 12.915 m2.

5. ALTERNATIVAS DE PLAZOS :

Tanto en la 1ª como en la 2ª fase se establecen distintas áreas de actuació concretas, la numeración con las que se definen y diferencian unas de otras en los planos y documentación adjunta no implica ni compromete ningún tipo de prioridad ni orden de ejecución, sino que su disposición y tamaño corresponde a posibilitar estrategias de actuación urbanizadora independiente, así como la promoción y recepciones individualizadas. Todas ellas están sujetas al cumplimiento de los plazos que se establecen para cada una de las fases a las que pertenecen.

Respecto a la 2ªfase o sus áreas de actuación, se prevé que puedan ser realizadas simultáneamente con la 1ª sin que ello comnt tuya modificación del Plan.

Las distintas áreas de actuación, así como las fases de urbanización quedan recogidas en el plano de ordenación O-4.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
Delegacion de Sevilla
10 ENE 1988
VISADO
DE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(Sin control urbanístico, según art. 229.3 y 176.1 de la Ley del Suelo)
Nº REGISTRO 388/88

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACION SEVILLA

Archivo de Planeamiento
APROBADO: 15 FEB 1989

RRESIDENCIAL ABIERTA

PARCELA	USO	Nº VIV.	SUPERFICIE	EDIFIC.	SUP.MAX.CONS.
2	VIV.	7	1.196	0,90	1.076
3	VIV.	10	1.520	1,00	1.520
4	VIV.	9	1.610	0,90	1.449
6	VIV.	6	840	0,95	798
8	VIV.	7	960	0,95	912
10	VIV.	6	861	1,00	861
11	VIV.	10	1.528	1,00	1.528
14	VIV.	10	1.404	1,00	1.404
15	VIV.	14	3.303	0,65	2.147
16	VIV.	8	1.290	0,90	1.161
17	VIV.	8	1.280	0,90	1.152
18	VIV.	8	1.104	1,00	1.104
19	VIV.	8	1.104	1,00	1.104
21	VIV.	20	3.273	0,90	2.946
22	VIV.	8	1.104	1,00	1.104
23	VIV.	8	1.104	1,00	1.104
24	VIV.	8	1.159	0,95	1.101
25	VIV.	9	1.400	0,95	1.330
26	VIV.	8	1.159	0,95	1.101
27	VIV.	8	1.220	0,95	1.159
28	VIV.	9	1.400	0,95	1.330
29	VIV.	8	1.070	1,00	1.070
30	VIV	14	2.492	0,90	2.243
32	VIV.	19	2.853	1,00	2.853
33	VIV.	6	834	1,00	834
35	VIV.	12	2.639	0,65	1.715
36	VIV.	15	3.029	0,65	1.969
37	VIV.	26	3.851	1,00	3.851
38	VIV.	10	1.440	1,00	1.440
39	VIV.	18	2.592	1,00	2.592
41	VIV.	14	2.124	0,95	2.018
43	VIV.	18	2.592	1,00	2.592
44	VIV.	7	1.032	1,00	1.032
45	VIV.	6	864	1,00	864
EDIF. COMPLEM. PARA USOS COMPATIBLES			57.231	0,10	5.723

SEGÚN REVISION	1	VIV			1.94	
PGMO. 10.05.95	31	VIV	2			

Delegación de Sevilla
19 ENE. 1988
VISADO
N REGISTRO 388/88