

PLAN PARCIAL P.P.R.1 DE ALCOLEA DEL RIO (SEVILLA)



PROMOTOR:

JOSE AGUILERA PARRA

ARQUITECTOS:

PEDRO IGNACIO DUGO UÑA

MAYO DE 2.008

ÍNDICE

• MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN.

- 1.1.- DESCRIPCIÓN DEL ENCARGO.
- 1.2.- OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.
- 1.3.- ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES PREVIOS A LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.
- 1.4.- ASPECTOS GENERALES SOBRE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL.

- 2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- 2.2.- RELACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 3.1.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE.
- 3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.
 - 3.2.1.- Topografía y características geotécnicas.
 - 3.2.2.- Vegetación existente.
- 3.3.- ESTADO ACTUAL.
 - 3.3.1.- Uso y edificaciones existentes.
 - 3.3.2.- Infraestructura existente.
 - 3.3.2.1.-EVACUACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES. ALCANTARILLADO.
 - 3.3.2.2.-ABASTECIMIENTO DE AGUA.
 - 3.3.2.3.-SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
 - 3.3.2.4.- TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.
- 3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- 3.5.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

- 4.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
- 4.2.- JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.
 - 4.2.1.- Solución adoptada.
 - 4.2.2.- Cumplimiento de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.



4.2.3.- Determinación de los estándares y cesiones y justificación del cumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) y Reglamento de Planeamiento.

4.2.4.- Delimitación de unidades de ejecución.

4.3.- **DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.**

4.3.1.- Delimitación del área de planeamiento.

4.3.2.- Zonificación, ordenación, división en unidades de ejecución y etapas.

4.3.2.1.- USOS GLOBALES.

4.3.2.2.- USOS PORMENORIZADOS.

4.3.2.3.- DELIMITACIÓN DE ZONAS.

4.3.2.4.- CUADRO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

4.3.2.5.- DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS DE URBANIZACIÓN.

4.3.3.- Capacidad residencial.

4.3.4.- Reserva de suelo para dotaciones.

4.3.4.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

4.3.4.2.- CENTROS DOCENTES Y RESTO DE SUELO DOTACIONAL.

4.3.4.3.- APARCAMIENTOS.

4.3.5.- Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

4.3.5.1.- CÁLCULO.

4.3.5.2.- UBICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.

4.4.- **RED VIARIA.**

4.4.1.- Sección longitudinal.

4.4.2.- Sección transversal.

4.4.3.- Pavimentos.

4.5.- **REDES DE INFRAESTRUCTURA.**

4.5.1.- Infraestructura existente.

4.5.1.1.-EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. ALCANTARILLADO.

4.5.1.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

4.5.1.3.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

4.5.1.4.- OTRAS REDES DE SERVICIO.

4.5.1.5.- PAVIMENTACIÓN Y VIARIO.

4.5.2.- Redes de infraestructura de proyecto.

4.5.2.1.- RED DE ALCANTARILLADO.

4.5.2.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

4.5.2.3.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

4.5.2.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

4.5.2.5.- RED DE TELEFONÍA.



5.- CONCLUSIÓN.

- **ANEJOS.**
- **ORDENANZAS.**

ORDENANZAS REGULADORAS.

TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA.

- Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial.
- Artículo 2.- Vigencia.
- Artículo 3.- Efectos.
- Artículo 4.- Legislación aplicable.
- Artículo 5.- Contenido.
- Artículo 6.- Documentos.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DE TRAMITACIÓN Y DE ORDEN ADMINISTRATIVO.

- Artículo 7.- Reparcelaciones.
- Artículo 8.- Parcelaciones.
- Artículo 9.- Edificaciones existentes.

CAPÍTULO II.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

- Artículo 10.- Ámbito.
- Artículo 11.- Condiciones generales.
- Artículo 12.- Documentación.
- Artículo 13.- Contenido.
- Artículo 14.- Condiciones a cumplir por las infraestructuras.

CAPÍTULO III.- REGLAMENTACIÓN DE USOS.

- Artículo 15.- Tipos de usos.
- Artículo 16.- Equipamiento Dotacional.
- Artículo 17.- Uso de Espacio Libre.
- Artículo 18.- Uso Residencial.
- Artículo 19.-Terciario.

CAPÍTULO IV.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS.

- Artículo 20.- Zonificación
- Artículo 21.- Zona de Espacio Libre.
- Artículo 22.- Zona de Equipamiento Dotacional Educativa.



Artículo 23.- Zona Residencial.
Artículo 24.- Zona de equipamiento Dotacional Deportivo.
Artículo 25.- Sistema viario.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES DE ALINEACIÓN Y DE PARCELACIÓN.

A.- ZONAS DE ESPACIO LIBRE Y DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL EDUCACIONAL Y DEPORTIVO.

Artículo 26.- Parcelación.
Artículo 27.- Alineaciones.

B.- ZONA RESIDENCIAL.

Artículo 28.- Parcela y fachada máxima.
Artículo 29.- Condiciones de segregación y agrupación.
Artículo 30.- Alineaciones.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 31.- Disposiciones generales.
Artículo 32.- Condiciones de altura.
Artículo 33.- Medianerías vistas, fachadas secundarias, o resultantes de la diferencia de altura.

CAPÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES.

Sección 1.- Ordenanzas específicas para la zona Residencial “Ensanche”.

Artículo 34.- Usos y tipología.
Artículo 35.- Parcela y fachada mínima.
Artículo 36.- Ocupación máxima de parcela.
Artículo 37.- Altura máxima y número de plantas.
Artículo 38.- Separación de linderos - retranqueo de fachadas.
Artículo 39.- Profundidad máxima edificable.
Artículo 40.- Salientes y vuelos.
Artículo 41.- Plazas de Aparcamiento.
Artículo 42.- Edificabilidad neta.
Artículo 43.- Segregaciones y Agregaciones.

Sección 2.- Ordenanzas específicas para la zona Residencial “Unifamiliar Adosada”

Artículo 44.- Usos y tipología.
Artículo 45.- Parcela y fachada mínima.
Artículo 46.- Ocupación máxima de parcela.
Artículo 47.- Altura máxima y número de plantas.
Artículo 48.- Separación de linderos - retranqueo de fachadas.
Artículo 49.- Profundidad máxima edificable.
Artículo 50.- Salientes y vuelos.



Artículo 51.- Edificabilidad neta.
Artículo 52.- Plazas de Aparcamiento.
Artículo 53. Segregaciones y Agregaciones.

Sección 3.- Ordenanzas específicas para el Equipamiento Dotacional Educativo y Deportivo

Artículo 54.- Condiciones Generales.

Sección 4.- Ordenanzas específicas para la zona de Equipamiento Dotacional Educativo.

Artículo 55.- Edificabilidad neta.
Artículo 56.- Ocupación máxima de parcela
Artículo 57.- Separación de linderos – retranqueo de fachada.
Artículo 58.- Profundidad máxima edificable.
Artículo 59.- Altura máxima y número de plantas.
Artículo 60.- Sótanos.
Artículo 61.- Cerramiento de parcela

Sección 5.- Ordenanzas específicas para el Equipamiento Dotacional Deportivo

Artículo 62.- Condiciones generales.

- **PLAN DE ETAPAS.**
- **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.**
- **PLANOS**



MEMORIA

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

06/004840 - T008

VISADO

12 MAYO 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

PAG 0007/0083

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- DESCRIPCIÓN DEL ENCARGO.

Se redacta el presente Reformado de Plan Parcial de Ordenación del Suelo P.P.R. de Alcolea del Río, provincia de Sevilla, por encargo de D. José Aguilera Parra, como propietario mayoritario de los terrenos incluidos en este Sector.

El redactor del presente documento es el Arquitecto D. Pedro Ignacio Dugo Una, Colegiados nº 2.973 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio profesional en C/ Río Seco número 68 de Palma del Río, provincia de Córdoba.

1.2.- OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN.

El Reformado del Plan Parcial aprobado inicialmente tiene por objeto desarrollar la ordenación pormenorizada y completa del Sector P.P.R.1., siguiendo las determinaciones y ordenación establecida por las Normas Subsidiarias Municipales de Alcolea del Río una vez corregidas las determinaciones indicadas por el propio Ayuntamiento de Alcolea del Río.

El Sector se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable, previsto como zona de ensanche inmediata del casco urbano, lo que resulta determinante para las especificaciones de ordenación de las Normas Subsidiarias modificadas puntualmente y para su desarrollo a través del Plan Parcial.

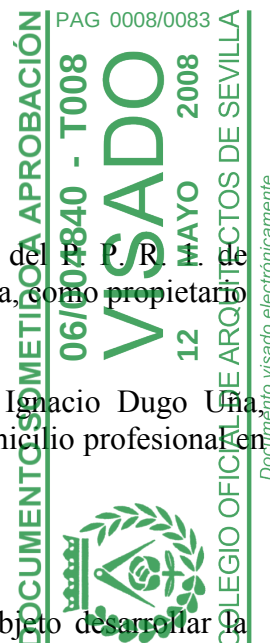
Los límites urbanos del Sector son el Campo de fútbol, la U.A.-4, las traseras de la C/ Madrid y la fachada sur de la calle Arrayán.

Los límites topográficos del Plan Parcial se definen en la documentación gráfica adjunta del Proyecto.

En el documento de las NN.SS., previas a su modificación puntual, el ámbito de este Plan Parcial incluye, por error, parte de los terrenos ocupados en la actualidad por el I.E.S. "Las Aceñas" y sin embargo no incluye una porción triangular de suelo en la fachada Este de dicho centro y cuya propiedad es la del suelos integrados en el ámbito cercano incluido en el Plan Parcial, ello generaría un problema de segregación de dichos suelos, no siendo esta posible ya que el solar resultante apenas tiene un metro de fachada a vial urbano. Como consecuencia de esta situación se ha procedido, promovido desde el Ayuntamiento del municipio, a realizar una Modificación Puntual de dichas NN.SS según la cual se definen los límites del Sector como los considerados en este Plan Parcial.

Dicha modificación Puntual ha sido consensuada con los servicios urbanísticos de la Conserjería de Obras Publicas y Transporte de la Junta de Andalucía y en la actualidad se encuentra en tramitación.

Tras esta situación se nos define desde el propio Ayuntamiento, como ámbito del Sector el que se refleja y desarrolla en el presenta Plan.



La superficie total resultante es de 47.307 m²., ya que se refiere al ámbito determinado en la modificación puntual de las NN.SS sobre el sector. Se respeta íntegramente lo determinado en el planeamiento vigente, teniendo en cuenta los siguientes condicionantes y justificantes:

Linde Norte: Linde Sur de U.A.-4, Traseras de C/ Madrid y Calle Arrayán.

Linde Oeste: Linde Este de U.A.-4 y Linde Este de campo de fútbol municipal.

Linde Este: Suelos No Urbanizables.

Linde Sur: Suelos No Urbanizables.

1.3.- ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES PREVIOS A LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Con fecha 22 de Diciembre de 1.992 fueron Aprobadas Definitivamente las Normas Subsidiarias Municipales de Alcolea del Río.

En la actualidad, y previo a este Plan Parcial, se encuentra en Trámite una Modificación Puntual de las mismas, concretamente sobre el ámbito de este Sector.

Según art. 13.4 L.O.U.A la aprobación de los Planes Parciales podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

1.4.- ASPECTOS GENERALES SOBRE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Se ha procurado la redacción de un documento coherente, sencillo y claro, entendible y asimilable para la Administración y ciudadanos afectados.

Para la redacción del Plan Parcial se ha tenido en cuenta que la actuación es básicamente la de la implantación de viviendas, situadas en un núcleo urbano que tiene diversas referencias sobre operaciones similares de ensanche de ciudad, algunas de ellas cercanas a ésta. Aspecto que se ha considerado para la ordenación que se propone, con la incorporación, que también es apreciable en ella, de ser una acción unitaria planificada en conjunto.

Se agradece la colaboración prestada por el Ilmo. Ayuntamiento de Alcolea del Río.



2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL.

2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Las NN.SS. de Alcolea del Río clasifican el Sector P.P.R.1. Como Suelo Urbanizable, a desarrollar con posterioridad mediante un Plan Parcial.

Para ello, se basan en el objetivo instrumental que les marcó el Ayuntamiento, de dar cauce a la demanda existente en el municipio, mediante la urbanización de nuevas áreas con tipologías residenciales, adecuadas en tamaño y características a las posibilidades económicas de la demanda.

Y en los objetivos generales, tales como:

Mejorar la actual dotación de equipamientos y áreas libres urbanas, en especial, la dotación correspondiente a Educacional y Deportivo, que incrementará los suelos que actualmente ocupa el I.E.S. "Las Aceñas".

Posibilitar la creación de Suelo Residencial acorde con las tendencias de la demanda existente.

Completar los sistemas infraestructurales existentes.

Dando como resultado la siguiente estrategia del planeamiento para la implantación de sus objetivos:

Fijación de una densidad máxima de 35 Viviendas / Ha., según art. 74, para todo el suelo del sector. Esta densidad es superior al número máximo de viviendas permitidas desde la ficha de las Normas Subsidiarias modificadas puntualmente.

Localizar en el Sector una concentración de equipamientos complementarios y espacios libres.

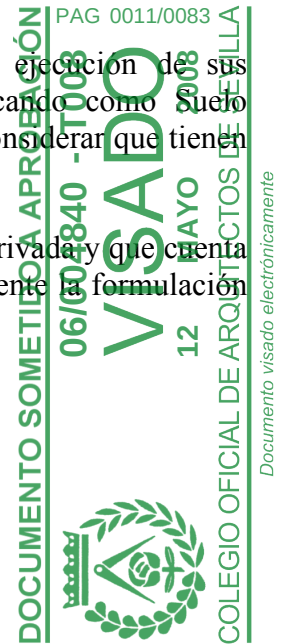
Se puede considerar, por tanto, conveniente y oportuno el desarrollo del Sector P.P.R.1., situado en un área de crecimiento de la ciudad que limita directamente con el suelo consolidado, ya que es coherente con los objetivos, determinaciones y desarrollo previsto del planeamiento municipal.



2.2.- RELACION DE LA PROGRAMACIÓN.

Las NN.SS. de Alcolea del Río, programan en el tiempo la ejecución de sus determinaciones y el desarrollo del planeamiento subordinado, clasificando como Suelo Urbanizable terrenos que por su entidad superficial y situación se puede considerar que tienen una aptitud inmediata para su ejecución.

Dado que la iniciativa de planeamiento en el Sector P. P. R. 1. es privada y que cuenta con las garantías necesarias para su ejecución, se considera que es procedente la formulación del presente Plan Parcial.



3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial están situados en el borde Sur de Alcolea del Río, ocupando una zona libre de edificación, a excepción de unas edificaciones deshabitadas y de pequeña superficie que serán eliminadas al desarrollar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se sitúan en las traseras de la C/ Madrid y a continuación de la acera Sur de la Calle Arrayán. De igual modo a sus límites confluyen perpendicularmente las calles Abedul, Encina, Alcalde Antonio Rejano, Juan Carlos I y Virgen de Fátima.

La superficie del ámbito es 47.307 m².

3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

3.2.1.- Topografía y características geotécnicas.

Los terrenos presentan niveles topográficos planos pero con pequeños resaltes a modo de bancadas siendo la cota topográfica en las zonas urbanas limítrofes ligeramente superior. Esta va disminuyendo en la dirección Sur-Oeste.

El punto de altura media topográfica se encuentra en la cota + 27.

El terreno se supone está constituido por arcillas hasta una profundidad aproximada de 2,00 m., donde surge un estrato de gravas formado por cantos rodados, con el nivel freático bastante profundo. Existe en la superficie una capa de tierra de labor de grosor considerable. No se ha detectado inicialmente que las arcillas sean expansivas, por lo que los terrenos se consideran aptos para la cimentación, con cimentaciones superficiales. Para la realización del correspondiente Proyecto de Urbanización se realizarán los ensayos geotécnicos que se consideren necesarios.

3.2.2.- Vegetación existente.

La vegetación, al tratarse de terrenos de labor, se presenta como suelos de siembra en los que en la actualidad no hay cultivo alguno. Tan sólo en la zona destinada desde este Plan Parcial a vial de conexión con carretera a Guadajoz existen algunos árboles frutales que tendrán que ser eliminados. De igual modo en la zona destinada desde el Plan Parcial a Zona verde Pública existen en la actualidad algunos árboles.



3.3.- ESTADO ACTUAL.

3.3.1.- Usos y edificaciones existentes.

El Sector P.P.R.1. que se desarrolla está conformado inicialmente por varias fincas registrales.

Una finca presenta dos edificaciones adosadas de una planta de altura, corresponde a edificaciones vinculadas al uso agrícola de poca superficie. Estas edificaciones serán demolidas al desarrollar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En la zona limítrofe con la calle Arrayán y el entrono entre las calles Abedul y Encina existe una zona libre pública dotada de arboleda y ligero mobiliario urbano.

El resto de fincas en suelo de labor en el que actualmente no hay siembra.

Por el Sector discurre una línea de alta tensión aérea sobre estructura metálica con torretas apoyadas en el interior de la zona verde anteriormente referida y en el extremo Sur-Oeste del Sector junto al campo de fútbol lindero donde se ubica también un Centro de Transformación fuera de servicio.

Se adjunta plano de estado actual donde aparecen reflejadas todas estas edificaciones, así como el uso agrícola de las distintas parcelas.

3.3.2.- Infraestructura existente.

Señalada en la planimetría adjunta.

3.3.2.1.- EVACUACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES. ALCANTARILLADO.

Interiormente existe una conducción que viene de las calles Arrayán y Alcalde Antonio Rejano y que recoge el saneamiento de toda esta zona que accede al interior del Sector desde la prolongación de esta última calle y gira en dirección Oeste hacia el Río Guadalquivir atravesando todo el Sector.

Se trata de una conducción enterrada de diámetro 800.

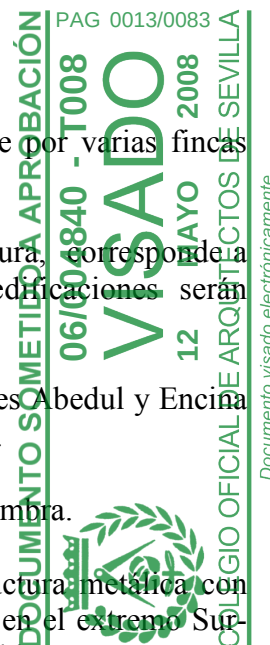
3.3.2.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

No existe ninguna conducción de abastecimiento de agua potable en el interior del Sector, localizándose tan sólo una red de riego agrícola .

Perimetralmente al mismo, por los viales limítrofes discurren conducciones de agua de escaso diámetro con presión suficiente.

3.3.2.3.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existe un centro de transformación en el interior del ámbito junto al campo de fútbol, “UVA 17.611” y desde este hasta uno cercano también junto al campo de fútbol, “Polideportivo 72.842” existe una línea enterrada de alta tensión con ida y retorno que comunica a ambos.



Documento visado electrónicamente

Hasta el Centro de Transformación “UVA 17.611” discurre una red aérea de Alta Tensión con doble circuito, que atraviesa el Sector de Norte a Sur y discurre paralelo a la linde Sur de este, exterior al mismo, hasta la zona donde se localiza el Centro de Transformación donde, de nuevo, se introduce en el ámbito del Sector y pasa, uno de los circuitos a enterrado para alimentar a dicho C.T.

3.3.2.4.- TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

No existe ninguna conducción en el interior del Sector.

3.4.- **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

La propiedad del suelo ha pasado a ser mayoritariamente de un único propietario aunque junto al mismo existen otros propietarios menores de suelo en el ámbito determinado por este Plan Parcial que pasamos a enumerar:

- Fincas de 3.652'70 m2., 9.751'63 m2., 5.906'59 m2., 5.377'24 m2., 3.701'50 m2., 6.476'22 m2. y 9.273'35 m2. propiedad de D. José Aguilera Parra.
- Porción de finca de 1.271,86 m2. propiedad de D. José Aguilera Parra. De ellos, 979,20 se encuentran sembrados de frutales y 292,66 m2. corresponden a una servidumbre de paso a Sevillana-Endesa.
- Finca de 1.559'15 m2., que en la actualidad funciona como zona verde pública propiedad de la Empresa Pública del Suelo (E.P.S.A.).
- Terrenos con una superficie de 336'76 m2. propiedad municipal, que en la actualidad funciona como pequeña plazoleta pública sin urbanizar, y que como se dan las características referidas en el Art. 112.4 de L.O.U.A. se entenderán sustituidas unas por otras en el proceso de reparcelación complementario a este Plan Parcial.

La distribución de las mismas queda reflejada en planos.



Documento visado electrónicamente

3.5.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

Las NN.SS. de Alcolea del Río, en su Reformado de Modificación Puntual, una vez aprobada inicialmente la misma, establece las siguientes ficha de Determinaciones.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCOLEA DEL RIO. MODIFICACION					
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA: P..P.R-1					
DATOS BASICOS:					
SITUACION: Borde Sur. Campo de fútbol . trasera c/ Madrid					
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO : Plan Parcial y Proyecto de Urbanización					
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.					
SUPERFICIE DE ACTUACION: 47.307 M ²					
USOS E INTASIDADES:					
USOS	SUPERFICIES (M ²)	SUBZONA	EDIFICABILIDAD		CAPACIDAD
			BRUTA	NOTA	VIVI. PARC.
Residencial :	24.682	UA	0.8	1,6	54 viv
Industrial:					
Espacios libres y jardines:	4.731				
Centros Docentes:	1.851				
Servicios de Interés Publico:	1.543				
Sistema Viario:	14.390				
10% Aprovechamiento medio	2.468				

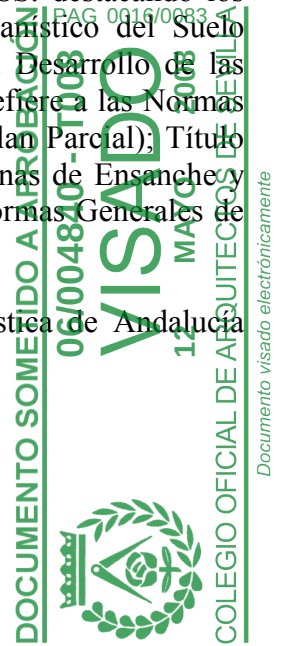
ORDENACIÓN:



OBJETIVOS: Obtención de suelo residencial en el momento en que la UA-7 agote en un 80% su capacidad edificatoria. Hasta este momento estos suelos recibirán el mismo tratamiento que al suelo no urbanizable de prevención del desarrollo urbano. Creación de vía de borde que enlace con AV.P. Felipe y remate crecimiento hacia el sur.
Obtención de suelo para ampliación de instalaciones escolares.

Junto a esta ficha son preceptivos todos los artículos de las NN.SS. destacando los incluidos en el Título I, Capítulo III que se refieren al Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable; Título III, Capítulo II que se refiere a las Normas para el Desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbanizable; Título IV, Capítulo I que se refiere a las Normas Generales de Ordenación para Suelo Urbano (que se obtendrá tras este Plan Parcial); Título IV, Capítulos III y IV que determinan las normas específicas para las zonas de Ensanche y Unifamiliar Adosada; y Título V, Capítulos I y II que se refieren a las Normas Generales de Ordenación en Suelo Urbanizable y concretamente en el Sector P.P.R.1.

De igual modo son de aplicación la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) y los Reglamentos de Gestión de la Legislación del Suelo.



4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

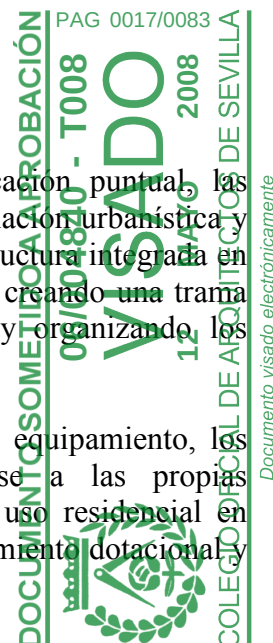
4.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

En función de las determinaciones de las NN.SS., su modificación puntual, las condiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y en base a la información urbanística y los estudios complementarios, se pretende ordenar el Sector como una estructura integrada en su entorno conectada por los viarios que lo rodean, con el casco urbano, creando una trama coherente en su relación viaria, ajustada a la topografía del terreno y organizando los volúmenes resultantes.

De acuerdo con su vocación, fundamentalmente residencial y de equipamiento, los usos pormenorizados se definirán de manera detallada, ajustándose a las propias determinaciones de la normativa de rango superior, que determinan el uso residencial en tipologías de Ensanche y Unifamiliar Adosada, según manzana, de equipamiento dotacional y espacios libres.

Dotar al Instituto I.E.S. “Las Aceñas” de zonas de crecimientos futuros mediante la ubicación de las cesiones dotacionales, a tal efecto, linderas al mismo.

Atender a las determinaciones indicadas y ya consensuadas en la actualidad entre el Ayuntamiento de la localidad y la Diputación Provincial de Sevilla, organismo responsable de la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Alcolea del Río. Sí bien dicho Plan General no posee ningún tipo de aprobación, este se encuentra en una fase de redacción muy avanzada y la misma está siendo realizada en consonancia con el Ayuntamiento. Es por ello, que, algunas determinaciones desde este nuevo Plan General que pueden afectar a este polígono, se nos ha solicitado que se tengan en cuenta.



Documento visado electrónicamente

4.2.- JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA SOLUCION PROPUESTA.

4.2.1.- Solución adoptada.

La solución adoptada constituye una unidad funcional conectada con las áreas colindantes mediante el viario.

La distribución tanto de las parcelas residenciales como de equipamientos se ajustan a la ordenación propuesta desde las NN.SS., modificadas puntualmente. De igual modo se atiende a la solicitud municipal, que se realiza mediante escrito adjunto a este documento, teniéndose en cuenta el nuevo crecimiento urbano proyectado desde el Plan General, en proceso de redacción.

Los viales garantizan la conexión tanto con el suelo urbano limítrofe como con la continuidad a los que desde el propio suelo urbano desemboca en sus prolongaciones con el Sector.

Los mismos poseen las secciones determinadas desde las NN.SS. Modificadas Puntualmente. Dicha modificación puntual alteró las secciones de los mismos con objeto de adaptar los acerados a la normativa correspondiente a eliminación de barreras arquitectónicas de igual modo los anchos de las calzadas se ajustan al desaparecer el carácter de ronda urbana de alguno de los viales y se potencian los anchos de los acerados en las zonas limítrofes con equipamientos urbanos. El vial que, previamente a la modificación puntual, conectaba el sector con la carretera a Guadajóz bajo el campo de fútbol municipal se elimina pasando a ser suelo rotacional deportivo ya que es deseo municipal ampliar dicho campo de fútbol municipal con otras instalaciones deportivas públicas creando una gran zona destinada a dicho uso y su único crecimiento posible es en la dirección que ocupaba dicho vial desde las determinaciones de las NN.SS. previas a su modificación puntual. Esto quedará plasmado en el nuevo Plan General.

En relación con los Equipamientos, se ubican las cesiones en el entorno del Instituto I.E.S. “Las Aceñas” y junto al mismo, de forma que permita la ampliación de éste siendo dotacional el total de dicha manzana junto con suelos de cesión pública para zonas libres públicas. De igual modo se incluye como rotacional “Deportivo” la franja de terreno existente bajo el campo municipal de Fútbol para futuras ampliaciones del mismo

Asimismo, se ubica la cesión correspondiente a zonas libres ocupando dos parcelas, una de ellas en el frente del Sector a la calle Arrayán y cercano al Instituto anteriormente mencionado y otra en el extremo Este del ámbito siendo prolongación de todo un cordón verde que discurre en prolongación de este conformando la fachada Este de la calle Virgen de Fátima.

Respetando la ordenación de viales propuesta desde las propias NN.SS. Modificadas Puntualmente, obtenemos una serie de estas prolongación de las exteriores existentes y otros cuya alineación viene, de igual modo, determinada desde la normativa de rango superior que dan lugar a una serie de manzanas residenciales con usos de “Unifamiliar Adosada” en todas excepto en las linderas con las traseras de la Calle Madrid y de la U.A.-4 que cumplirán las determinaciones de “Ensanche”. Y a unas parcelas cuyos usos son dotacionales y que completan la trama urbana general de dotaciones Educativa y Libre Pública.

La única alteración que se produce del la ordenación propuesta desde las NN.SS. se ubica en el entronque de este Sector con la calle Madrid es el encuentro de esta con la calle Virgen del Rosario que desde las Normas Subsidiarias propone un vial de trazado sinuoso hasta conectar, a través de la U.A.-4 con el frente del campo de fútbol de la ciudad. En dicho punto de entronque desde este Plan Parcial se va a localizar una pequeña plaza pública ya que se trataba de una idea solicitada desde el Ayuntamiento de la ciudad y que este equipo redactor integra en el Plan Parcial quedando como resultado un nuevo espacio público que a su vez evita estos viales de trazado sinuoso y ordena la confluencia con los viales anteriormente referidos.

El Plan Parcial queda ordenado de modo que se obtienen los siguientes suelos con sus respectivos usos definidos:

SUPERFICIE.....	47.307 M2.
SUELO RESIDENCIAL.....	20.773 M2.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MAXIMA.....	0.000 M2.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.....	154
CESIONES:	
DEPORTIVA.....	4.723 M2.
DOCENTE.....	2.248 M2.
LIBRE PUBLICA.....	5.423 M2.
VIARIO PUBLICO.....	14.140 M2.
APARCAMIENTOS PUBLICOS EXTERIORES.....	150

4.2.2.-Cumplimiento de las determinaciones de las NN.SS.

La justificación del cumplimiento de las determinaciones de las NN.SS., figuran a continuación, analizándose detalladamente con aplicación directa al Sector, que se trata de ordenar:

1.- Obtención de suelo residencial en el momento en que la U.A.-7 agote el 80% su capacidad edificatoria:

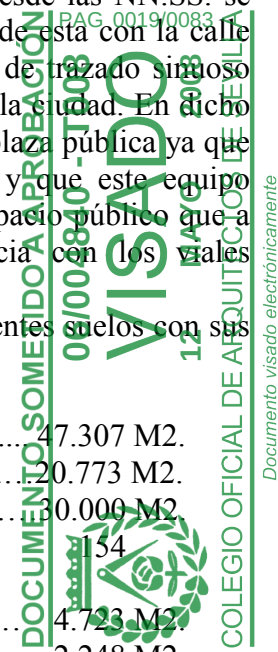
En la actualidad se está procediendo a culminar el proceso de urbanización y edificación en dicha unidad de actuación siendo el momento para desarrollar esta figura urbanística

2.- Obtención de Suelo para ampliación de instalaciones escolares:

De igual modo se ubican nuevos suelos de cesión que permitirán la ampliación de dicho Instituto. Desde las NN.SS. se indicaba un suelo de cesión correspondiente a 1.800 m2. para suelo docente y 1.500 m2. Para suelo deportivo. Pero estas determinaciones se referían a dicho suelo cuando al ámbito era de 46.000 m2. al haberse comprobado que realmente dicho ámbito mide 47.307 m2, y así determinarse en la modificación Puntual de Normas, se amplían proporcionalmente las exigencias de dichas cesiones en el primer caso hasta 1.851 m2. y realmente se disponen 2.248 m2. que supera los anteriores y en el segundo caso hasta 1.543 m2. y realmente se disponen 4.723 m2., parámetros que superan sensiblemente los anteriores.

4.- Obtención de suelo de cesión libre pública:

Desde las NN.SS. se indicaban suelos de cesión correspondiente a 2.400 m2. para suelo libre público. Pero estas determinaciones se referían a dicho suelo cuando al ámbito era



de 46.000 m2. Al haberse comprobado que realmente dicho ámbito mide 47.307 m2. y así determinarse en la modificación Puntual de Normas, se amplían proporcionalmente dichas cesiones hasta 2.468 m2. Quedando este perímetro reflejado en la Modificación Puntual de Normas.

La cesión determinada desde el Plan Parcial supera estas siendo en realidad de 5.423 m2.. que se ubican prácticamente con la indicada desde dichas normas.

5.- Obtención de suelo residencial:

Desde las NN.SS. se indicaban suelos para uso residencial correspondientes a 24.000 m2. Estas determinaciones se referían a dicho suelo cuando al ámbito era de 46.000 m2. pero al haberse comprobado que realmente dicho ámbito mide 47.307 m2. y así determinarse en la modificación Puntual de Normas, se amplía proporcionalmente dicha superficie a 24.682 m2. Quedando este perímetro reflejado en la Modificación Puntual de Normas.

El suelo residencial real a obtener en este suelo es inferior a este limitándose hasta 20.773 m2.. que se ubican prácticamente conformando las manzanas indicadas desde dichas normas. La tipología a ubicar en estos coincide con la determinada de “Unifamiliar Adosada” en todas las manzanas excepto en las linderas con las traseras de la calle Madrid y la U.A.-4 que serán “Ensanche”.

En el apartado siguiente se justifica detalladamente el cumplimiento de los estándares correspondientes a dotaciones y cesiones los cuales se adaptan al Reglamento de Planeamiento en función del número máximo de viviendas y la densidad máxima que se determinan desde el presente Plan Parcial.

4.2.3.- Determinación de los estándares de dotaciones y cesiones y justificación del cumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) y Reglamento de Planeamiento.

Según artículo 17 de L.O.U.A., en suelo con uso característico residencial, las reservas mínimas para dotaciones ha de cumplir la limitación mínima de ser superior a 30m2. de suelo por cada 100 m2. de techo edificable de uso residencial.

El techo edificable residencial desde este Plan Parcial se limita el mismo a 30.000 m2., por tanto el suelo de cesión tendrá que ser superior a 30 m2. por cada 100 m2. de techo, es decir, 9.000 m2., los cuales se incrementan con los Sistemas Generales determinados desde las NNSS:

* Espacios Libres:

Módulos mínimos según art. 17 de L.O.U.A. y art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. El mayor de:

$$10 \% s/ 47.307 = 4.731,0 \text{ m}^2.$$

$$18 \text{ m}^2 / 100\text{m}^2 \text{ techo de suelo residencial}(30.000) = 5.400 \text{ m}^2.$$

Las Normas Subsidiarias determinan un mínimo de 4.731 m².

El Plan Parcial destina 5.423 m2. de suelo a libre público, superando estas determinaciones.

*** Equipamiento Dotacional:**

Módulos mínimos según cuadro del art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento:

Centros docentes: 10 m². suelo / n° max. Viviendas

Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería, Unidad Elemental: 1.540 m²

Servicios de Interés Público y Social:

Equipamiento: 2 m². const. / Vivienda., es decir 308 m².

El Plan Parcial prevé para Docentes 2.248 m² quedando como resto de Suelo Dotacional, destinado a Deportivo 4.723 m².

*** Equipamiento Dotacional más zonas libres públicas:**

Como se indicó con anterioridad la ley L.O.U.A. determina un mínimo de 30 m². por cada 100 m². de techo edificable que corresponde a 9.000 m². A estos hay que añadir los suelos dotacionales correspondientes a Sistemas Generales determinados desde las propias Normas Subsidiarias que según ficha correspondiente, y que se incorpora adjunta en la página 14 del presente Plan Parcial, se trata de 1.851 m². destinados a Docente y 1.543 m². correspondientes a Dotacional Deportivo. Por tanto la superficie mínima de cesión destinada a equipamientos dotacionales y zonas libres es de 12.394 m². Siendo desde este Plan Parcial el total de cesiones la misma superficie, es decir, de 12.394 m².

*** Aparcamiento público:**

Módulos mínimos según art. 17 de L.O.U.A. y cuadro del art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento:

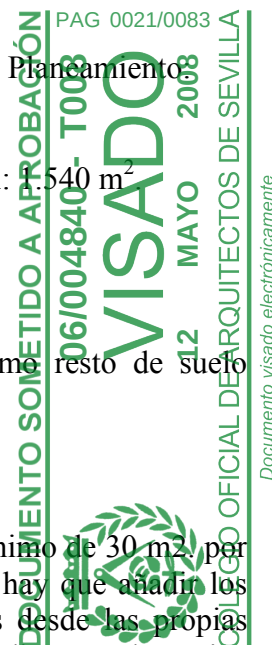
Entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100m². de techo edificable, es decir, mínimo: 150.

El Plan Parcial prevé 150 plazas.

Así, como el punto anterior, queda, pues, justificado el cumplimiento de normativas de rango superior del presente Plan Parcial.

4.2.4.- Delimitación de unidades de ejecución.

Se determina a todo el Plan Parcial como una única Unidad de Ejecución. La urbanización del mismo se realizará en una única fase.



4.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

Partiendo de las ideas básicas expuestas en la presente Memoria, procede examinar, en concreto, la ordenación propuesta, describiendo la zonificación prevista.

4.3.1.- Delimitación del área de planeamiento.

El área incluida en las determinaciones del Plan Parcial, corresponde a las propiedades definidas en el Plano de Información “Estructura de la Propiedad”.

La delimitación figura en el Plano de Información “Estado actual y Topográfico” y en el Plano de Proyecto, “Zonificación”.

4.3.2.- Zonificación, ordenación, división en unidades de ejecución y etapas.

Definiremos, en este punto, la asignación de usos pormenorizados, y la delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y la división en Etapas.

4.3.2.1.- USOS GLOBALES.

El uso global del territorio objeto del Plan Parcial, será el Residencial.

Se permiten otros usos, como el terciario definidos en las Ordenanzas, según determinaciones de las NN.SS., prohibiéndose la implantación de usos industriales.

4.3.2.2.- USOS PORMENORIZADOS.

En la totalidad de las parcelas se define un uso pormenorizado principal, permitiéndose en las residenciales el uso comercial así como aparcamientos.

Queda específicamente prohibido la implantación de otros usos en cualquier lugar o parcela del área que se ordena.

Las parcelas de nueva creación de uso residencial se dividen, según manzanas, en “Ensanche” y “Unifamiliares adosadas” y las mismas podrán agruparse o segregarse sin más limitación que las determinadas en las ordenanzas específicas a cada una de ellas y desde las Normas Subsidiarias generales y para cada una de estas tipologías, cumpliendo las determinaciones a tal efecto establecidas en la normativa municipal de rango superior y considerando como parcela mínima la indicada en Ordenanzas.

Las parcelas de cesión dotacional tanto para Equipamiento, Espacios Libres u otros, quedan establecidas definitivamente, tanto en ubicación como en uso y superficie.

4.3.2.3.- DELIMITACIÓN DE ZONAS.

La asignación de usos pormenorizados principales y la delimitación de las zonas en que queda dividido el territorio, en función de aquéllas, es la que figura en la relación siguiente y en el Anejo número 1. La denominación y ubicación de zonas figura en el Plano de Proyecto “Zonificación”. Se atiende al Plan Parcial completo.



Superficie: 47.307 m².

ZONA ESPACIO LIBRE – JARDÍN

Uso pormenorizado principal: Espacio Libre – Jardín.

Uso pormenorizado complementario: No autorizado.

Superficie: 5.423 m².

Porcentaje: 11,46 % s/ 47.307 m².

ZONA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL EDUCACIONAL

Uso pormenorizado principal: Equipamiento Dotacional Docente.

Uso pormenorizado complementario: Ninguno.

Superficie: 2.248 m².

Porcentaje: 4,75 % s/ 47.307 m².

ZONA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (DEPORTIVO)

Uso pormenorizado principal: Dotacional Deportivo

Uso pormenorizado complementario: Ninguno.

Superficie: 4.723 m².

Porcentaje: 9,98 % s/ 47.307 m².

ZONA RESIDENCIAL

Uso pormenorizado principal: Residencial.

Uso pormenorizado complementario: Comerciales y aparcamientos

Superficie: 20.773 m².

Capacidad máxima: 154 viviendas.

Porcentaje: 43,91 % s/ 47.307 m².

VIARIOS Y APARCAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL

Uso pormenorizado principal: Red viaria y aparcamiento.

Uso pormenorizado complementario: No autorizado.

Superficie: 14.140 m².

Porcentaje: 29,89 % s/ 47.307 m².



4.3.2.4.- CUADRO DE ORDENACION PORMENORIZADA.

Cada una de las manzanas resultantes de la ordenación está, a su vez, ordenada mediante una serie de parcelas según usos, los cuales pasamos a enumerar.

MANZANA	USOS	SUPERFICIE M2.	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EDIFICABILIDAD MAXIMA RESIDENCIAL M2
I	RESIDENCIAL ENSANCHE	1.186	10	10	1.950
II	RESIDENCIAL ENSANCHE	4.390	31	31	6.045
III	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSDA	3.085	20	20	3.900
IV	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSDA	7.948	59	59	11.505
V-a	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL EDUCATIVO	2.248	-	-	-
V-b	DOTACIONAL LIBRE PUBLICO	2.759	-	-	-
V-c	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEPORTIVO	3.691	-	-	-
VI	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSDA	4.164	34	34	6.600
VII	DOTACIONAL LIBRE PUBLICO	2.664	-	-	-
VIII	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEPORTIVO	1.032	-	-	-
-	VIALES Y APARCAMIENTOS	14.140	-	-	-
TOTAL	-	47.307	154	154	30.000

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0024/0083

06/004840 - T003

VISADO

12 MAYO 2008



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

4.3.2.5.- DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS DE URBANIZACIÓN.

En función de las determinaciones por parte de la propiedad, y de las distintas posibilidades y sistemas de gestión a establecer, se ha definido en el territorio una única Unidad de Ejecución y una única etapa para la realización de la urbanización.

4.3.3.- Capacidad residencial.

Según artículo 74 de las Normas Subsidiarias, el número máximo de viviendas que se puedan edificar en el Sector es el siguiente:

Sector: 35 Viv. / Ha. x 47.307 m². = 165 viviendas

De igual modo la ficha correspondiente al P.P.R.1. determina un número máximo de viviendas limitado hasta 154 para un ámbito de 47.307 m². El Plan Parcial determina, por ello, un número máximo de 154 viviendas.

Estas se distribuyen en las diferentes manzanas en las zonas clasificadas como residenciales, de las mismas, del Plan Parcial dotándose a cada una de ellas de una edificabilidad que se distribuye del siguiente modo:

MANZANA I:	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	10	Edificabilidad máxima para residencial	1.950 m ² .
MANZANA II:	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	31	Edificabilidad máxima para residencial	6.045 m ² .
MANZANA III:	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	20	Edificabilidad máxima para residencial	3.900 m ² .
MANZANA IV:	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	59	Edificabilidad máxima para residencial	11.505 m ² .
MANZANA VI:	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	34	Edificabilidad máxima para residencial	6.600 m ² .

Nº máximo de viviendas total.....154

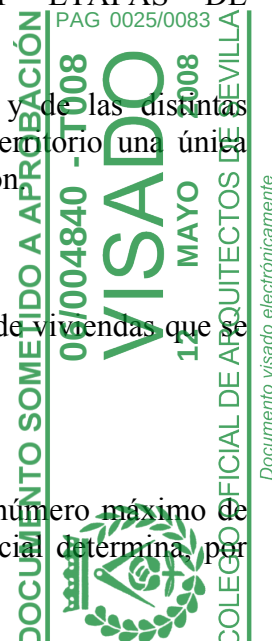
Edific. máxima residencial total 30.000 m².

4.3.4.- Reserva de suelo para dotaciones.

Según artículo 17 de L.O.U.A., en suelo con uso característico residencial, las reservas mínimas para dotaciones ha de cumplir la limitación de ser superior a 30m². de suelo por cada 100 m². de techo edificable de uso residencial.

El techo edificable residencial es de 30.000 m²., El suelo de cesión será, por tanto, superior a 9.000 m². + 3.394 m². (Sistemas Generales)= 12.394 m². , determinándose desde el Plan Parcial una reserva de suelo para cesión pública de 12.394 m²., igual al anterior. Estos suelos se distribuirán del siguiente modo:

MANZANA V-a: DOTACIONAL DOCENTE	
SUPERFICIE 2.248 M ² . Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	0 Edificabilidad máxima -----
MANZANA V-b: LIBRE PÚBLICO.	
SUPERFICIE 2.759 M ² . Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	0 Edificabilidad máxima -----
MANZANA V-c: DOTACIONAL DEPORTIVO	
SUPERFICIE 3.691 M ² . Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	0 Edificabilidad máxima -----
MANZANA VII : LIBRE PÚBLICO.	
SUPERFICIE 2.664 M ² . Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	0 Edificabilidad máxima -----
MANZANA VIII: DOTACIONAL DEPORTIVO	
SUPERFICIE 1.032 M ² . Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	0 Edificabilidad máxima -----



4.3.4.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Del suelo mínimo destinado a reservas para dotaciones, de acuerdo con lo establecido en L.O.U.A. y en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, el módulo mínimo de reserva será de entre 18 y 21 m² por cada 100 m² de techo residencial para la primera y de el 10% ó 18 m² / 100 m² vivienda, para el segundo, para Planes Parciales de uso residencial global. El primero de los casos determinaría un mínimo de 5.400 m². y el segundo determina un mínimo de 4.731 m². Las NN.SS. modificadas puntualmente definen un mínimo de 4.731 m². La más restrictiva de ellas es por tanto la L.O.U.A. siendo el mínimo de 5.400 m². Disponiéndose desde este Plan Parcial 5.423 m² de suelo libre público que se distribuirá del siguiente modo:

Superficie a ordenar: 47.307 m².
Manzana V-b, Manzana VII.
Estándar mínimo: 5.400 m².
Superficie reservada: 5.423 m².

Se distribuyen en dos parcelas, y estas cumplen las condiciones establecidas en el artículo 4 del Anexo citado, es decir, tener una superficie mayor de 1.000 m². en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro.

4.3.4.2.- CENTROS DOCENTES Y RESTO DE SUELO DOTACIONAL

Teniendo en cuenta la proximidad del Instituto de I.B.E. “las Aceñas”, la normativa municipal vigente ha definido la reserva para esta dotación, con el destino siguiente:

DOTACIONAL DOCENTE:

Equipamiento Docente: 10 m² / vivienda = 1.540 m². y según las NN.SS. modificadas puntualmente el mínimo es 1.851 m². Su dominio y uso se define como público.
El detalle en el Plan Parcial es el siguiente:

Superficie a ordenar: 47.307 m².
Manzana V-a.
Superficie reservada: 2.248 m².

DOTACIONAL DEPORTIVO:

El total de suelo de reserva dotacional deportiva según las NN.SS. modificadas puntualmente es 1.543 m².

Superficie a ordenar: 47.307 m².
Manzana V-d Manzana VIII
Superficie reservada: 3.691 m². + 1.032 m² = 4.723 m²

4.3.4.3.- APARCAMIENTOS.

De acuerdo con lo establecido en la L.O.U.A., se deberá prever entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100m². de techo edificable.

Estos aparcamientos se ubicarán en la proporción de 0,5 por cada 100m². de techo edificable en el exterior con carácter público y el resto hasta la proporción de 1 plaza por cada vivienda en el interior de las parcelas, de carácter privado, y distribuidos entre estas, en número mínimo, según queda determinado en otros apartados de este documento.

El número de aparcamientos y su previsión es la siguiente:

Número de aparcamientos necesarios:

Edificabilidad máxima lucrativa: 30.000 m²., lo que equivale a $300 / 2 = 150$ aparcamientos necesarios al aire libre en el sector, y el resto en el interior de las parcelas residenciales. Se determinan 150 plazas de aparcamiento.

De éstos, el 2 %, es decir, 3, estarán dimensionados para uso de minusválidos, con las dimensiones a tal efecto indicadas en el Art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

La ubicación de los aparcamientos figura en el Plano de Proyecto “Alineación, acotado geométrico, rasantes y planta de perfiles”.

4.3.5.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de aprobación por los propietarios.

4.3.5.1.- CÁLCULO.

De acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias y la vigente Legislación Urbanística, los propietarios tendrán derecho al 90 % del aprovechamiento resultante del Sector y, por tanto, será de cesión obligatoria y gratuita el 10 %.

Aprovechamiento objetivo homogeneizado: 30.000 m². techo residencial.

Aprovechamiento subjetivo: 27.000 m². techo residencial

Aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento (10%): 3.000 m². techo residencial.

Si se ubicase este aprovechamiento de cesión en parcelas, la superficie de la misma dependería de la edificabilidad de la parcela o parcelas.

4.3.5.2.- UBICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.

La ubicación del mismo se determinará entre el Ayuntamiento y el promotor o bien esta se transformará en la correspondiente cesión económica al Ayuntamiento. En caso de cesión en parcelas, estas, así como sus características se determinarán en el Proyecto de Reparcelación.



4.4.- RED VIARIA.

Según se puede observar en los planos, el trazado responde a un sistema ramificado y jerarquizado que se considera óptimo por la topografía del terreno y la utilización prevista.

La cota topográfica se altera atendiendo las cotas de inundabilidad proporcionadas por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se indican en los planos de viarios los trazados y las rasantes de dichos futuros viales, así como los anchos de acerados y plazas de aparcamiento. Estos son datos orientativos que se concretarán en el correspondiente proyecto de Urbanización y se corresponden a las determinaciones para perfiles transversales desde las NN.SS. modificadas puntualmente pero adecuando estos a los nuevos anchos preceptivos de acerado según la normativa para la Supresión de Barreras Arquitectónicas y disponiendo en algunos de estos viales aparcamientos para vehículos, pero sin que estos limiten los anchos de calzadas determinados desde la normativa municipal.

En el trazado de los viales y acerados quedan ubicados de igual modo las plazas de aparcamiento exteriores a ejecutar, así como las reservadas para uso de personas con minusvalías físicas.

4.4.1.- Sección longitudinal.

Para las vías, teniendo en cuenta la topografía resultante prácticamente llana, se ha considerado que la pendiente será aceptable en un viario urbano como el que se trata.

4.4.2.- Sección transversal.

Se prevén diferentes tipos de viales según el ancho de calzada, la existencia o no de aparcamientos y los acerados. Estos poseen las dimensiones y el trazado determinado desde la normativa municipal de rango superior, modificada puntualmente.

Vial prolongación de Calle Virgen de Fátima: ancho de vial total 15,50 mts., calzada de 7,00 mts. de anchura, acerados a ambos lados de la misma de 3,00 mts. y franja de aparcamiento para vehículos de 2,50 mts.

Vial paralelo al anterior: ancho de vial total 11,50 mts., calzada de 6,00 mts. de anchura, acerado a un lado de la misma de 1,50 mts. y al otro de 3,00 mts. y franja de aparcamiento para vehículos de 2,50 mts.

Vial en la zona Sur del Plan Parcial limítrofe con el suelo no urbanizable: ancho de vial total 11,50 mts., calzada de 6,00 mts. de anchura, acerados a ambos lados de la misma uno de 1,50 mts. y franja de aparcamiento para vehículos de 2,50 mts.

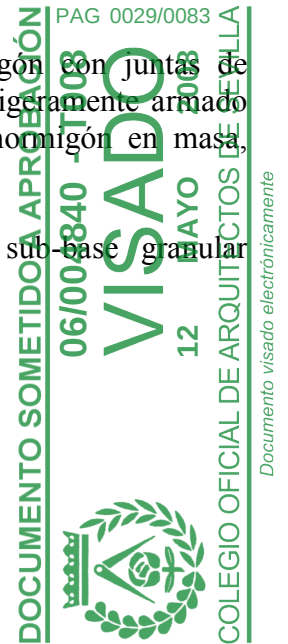
Resto de viales: ancho de vial total 9,00 mts., calzada de 6,00 mts. de anchura, acerados a ambos lados de la misma de 1,50 mts. En determinadas zonas estas calzadas disponen a un lado una franja de aparcamiento para vehículos de 2,50 mts.

En el plano de proyecto se detallan las soluciones propuestas para salvar los pequeños desniveles transversales que se producen. De igual modo, se indican las zonas tratadas mediante rampas para facilitar el acceso a los acerados de personas con minusvalías físicas.

4.4.3.- Pavimentos.

Los aparcamientos se realizarán con un firme rígido de hormigón con juntas de dilatación formado por sub-base granular y capa de hormigón en masa ligeramente armado con tratamiento superficial. Los acerados se realizarán con solera de hormigón en masa, solada con baldosa de hormigón de cuatro tacos para exteriores.

Las calzadas se ejecutarán mediante capa bituminosa sobre sub-base granular compactada de zahorras.



4.5.- REDES DE INFRAESTRUCTURA.

Serán las necesarias para cubrir los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad y telefonía, que tendrán carácter comunitario. En los esquemas de instalaciones, se indica su equipamiento.

4.5.1.- Infraestructura existente.

Las infraestructuras exteriores y de enlace aparecen señaladas en el plano de información correspondiente y descrita en los apartados correspondientes de la presente memoria.

4.5.1.1.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. ALCANTARILLADO.

Ver punto 3.3.2.1. de la presente memoria.

4.5.1.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Ver punto 3.3.2.2. de la presente memoria.

4.5.1.3.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Ver punto 3.3.2.3. de la presente memoria.

4.5.1.4.- OTRAS REDES DE SERVICIO.

La zona próxima consolidada por la edificación cuenta con red telefónica y alumbrado público.

4.5.1.5.- PAVIMENTACIÓN Y VIARIO.

No existe pavimentación ni calles en el interior del sector. La zona próxima de edificación consolidada tiene pavimentada las calzadas y el acerado.

4.5.2.- Redes de infraestructura de proyecto.

En todas las instalaciones a tratar se indican los trazados y puntos de acometida de dichas instalaciones en planos adjuntos, a fin de que sea desarrollado y dimensionado en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.5.2.1.- RED DE ALCANTARILLADO.

Se cumplirán las determinaciones, al respecto, desde las Normas Subsidiarias, así como de las del Consorcio de Aguas del Huesna y las Normas Tecnológicas para la Edificación ISA e ISD.

La evacuación de las zonas aledañas al sector se realiza a través de red municipal unitaria que atraviesa el propio Sector. Esta red es insuficiente para incluir las viviendas y viales consecuencia del desarrollo de este por lo que será sustituido por otro nuevo dimensionado para la nueva situación de carga. El trazado será a través del vial extremo del Plan Parcial en su extremo Sur y a este acometerán los procedentes de viales cercanos



exteriores al Sector y de los propios viales de nueva ejecución, conectando la red resultante, a través del suelo de cesión bajo el campo municipal de fútbol, al desagüe general del municipio al río Guadalquivir situado en la carretera a Guadajoz muy cercano a la zona en que este Plan Parcial de conecta con esta, mediante una conducción que funcionará en la totalidad por gravedad.

Esta solución ha sido consensuada con “Aguas del Huesna”

Se prevé una red unitaria para evacuación de las aguas fecales y pluviales a la que tienen acceso directo todas las parcelas y sectores de la urbanización. Su diseño responde a un esquema ramificado, teniendo como principal condicionante la topografía del terreno y cotas de profundidad de la red a la cual se acomete.

La evacuación de las aguas pluviales al viario se hará mediante imbornales conectados a los pozos de registro.

La solución técnica de detalle deberá ser definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.5.2.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se cumplirán las determinaciones, al respecto, de las Normas Subsidiarias, así como las de las del Consorcio de Aguas del Huesna y las Normas Tecnológicas para la Edificación IFA, IFR, IDA e IPF y la NBE. CPI-96.

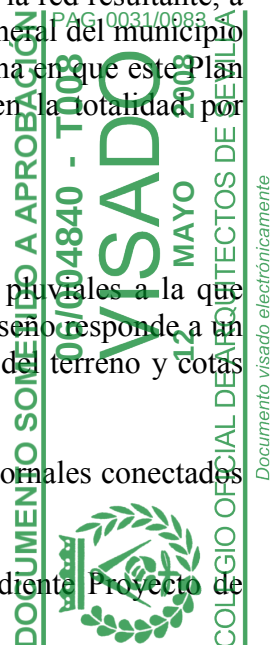
El abastecimiento del sector no se realizará a través de la red municipal existente ya que esta no posee sección ni caudal suficiente para atender la demanda que el propio Plan Parcial genera, por ello se acometerá una red independiente desde los propios depósitos de suministro municipal ubicados en la zona Norte de Alcolea del Río. Para su tratazo exterior desde estos se dispondrá en la acera Sur de la carretera Córdoba-Sevilla a su paso por el municipio, hasta su cruce con la calle Virgen de Fátima por la que discurrirá hasta llegar a su acometida al propio Plan Parcial donde se dispondrá una red ramificada cuyo conducto principal discurrirá por la nueva circunvalación urbana a su paso por este Sector y se conectará a la red existente en alguna de sus uniones el suelo urbano limítrofe.

Esta solución ha sido consensuada con “Aguas del Huesna”

La red de distribución se proyecta de forma mallada con una arteria principal y unos distribuidores de los cuales parten las distintas acometidas. Los viales dispondrán de línea de abastecimiento por ambos acerados de cada uno de ellos.

No existe en la ciudad red de hidrantes, por lo que se colocarán hidrantes desde la propia red de abastecimiento.

La red de riego irá conectada a la red general.



Documento visado electrónicamente

4.5.2.3.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGIA ELECTRICA.

Se cumplirán las determinaciones, al respecto, de las Normas Subsidiarias, así como las Normas Tecnológicas para la Edificación IEB, IER, IET, los Reglamentos de Baja y de Alta Tensión y las Normas Particulares de la Compañía Sevillana de Electricidad (ENDESA).

Tras consultas con Endesa, Sevillana de Electricidad, se prevé el traslado de un Centro de Transformación existente (UVA 17.611) a un lugar cercano que permita el trazado de los nuevos viarios, así como la instalación de un nuevo Centro de Transformación y el soterramiento de la línea aérea de alta tensión que atraviesa el sector al Centro de Transformación (UVA 17.611).

De igual modo se han de sustituir las líneas que conectan el actual Centro de Transformación (UVA 17.611) con el Centro de Transformación cercano (POLIDEPORTIVO 72.842) por nuevas desde la nueva ubicación del primero de estos.

La red de distribución de baja responde a un esquema ramificado.

La red de distribución en alta tensión y baja tensión serán subterráneas, bajo tubo, con refuerzo bajo las calzadas. La alimentación al sector esta por determinarse por Sevillana-Endesa

A efecto de cálculo y dimensionado de la red, se tendrá en cuenta la normativa inicialmente expuesta.

4.5.2.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Se cumplirán las determinaciones, al respecto, de las Normas Subsidiarias, así como las Normas Tecnológicas para la Edificación IEE e IEB, las Instrucciones para Alumbrado Público del M. V.-1965, el Reglamento Electrónico de Baja Tensión, y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

Se abastecerá directamente desde los nuevos Centros de Transformación en red en baja donde se colocarán los cuadros generales de distribución y el resto de mecanismos necesarios para el alumbrado público.

La red será subterránea, bajo tubo, con refuerzo bajo las calzadas.

Los puntos de luz previstos son farolas sobre postes para iluminación del viario rodado y aceras, con una altura de 4'00 metros.

A efectos del cálculo y dimensionado, se tendrá en cuenta la normativa inicialmente expuesta.

4.5.2.5.- RED DE TELEFÓNIA.

El trazado de la red de telefonía ha sido realizado de acuerdo con las Normas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

La red será subterránea, bajo tubo. La acometida se hará a la línea proveniente del suelo urbano siguiendo el esquema indicado en plano de Telefonía.



5.- CONCLUSIÓN.

Dada la extensión del Plan, la alternativa elegida en cuanto a los resultados de la ordenación y el Plan de Etapas que lo desarrollan, creemos que, en todo momento, queda suficientemente garantizada la conexión con las áreas circundantes, los accesos y los servicios, como puede apreciarse en la representación gráfica.

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR



Fdo. D. Pedro Ignacio Dugo Uña

Fdo. D. José Aguilera Parra

ANEJOS



ANEJO 1.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

Se presenta a continuación cuadro síntesis de zonificación y superficies

PLAN PARCIAL

Residencial “Ensanche”.....	5.576'00 m ²
Residencial “Unifamiliar Adosada”.....	15.197'00 m ²
Espacio Libre Público	5.423'00 m ²
Equipamiento Dotacional (Educativo)	2.248'00 m ²
Equipamiento Dotacional (Deportivo).....	4.725'00 m ²
Viarios y Aparcamientos	14.040'00 m ²

SUPERFICIE TOTAL

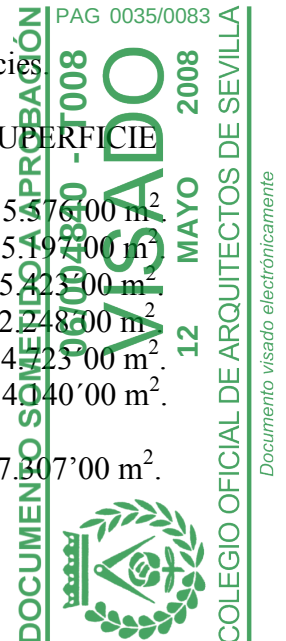
47.307'00 m².

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR

Fdo. D. Pedro Ignacio Dugo Uña

Fdo. D. José Aguilera Parra



ANEJO 2.-JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN. RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS. DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE LEY DEL SUELO.

En cumplimiento de lo preceptuado en el Artículo 64 del vigente Reglamento de Planeamiento, y por tratarse de un Plan de iniciativa privada, que tiene por objeto urbanización particular, se hace especial mención de la conveniencia de su ejecución, suficientemente justificada en la presente memoria. La relación de propietarios afectados figura de igual modo, así como en el Plano de Información.

Las determinaciones a cumplir según se explicita en el Artículo 46 del mencionado Reglamento, son las siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Sistema de actuación.

El Sistema de Actuación para el Polígono será el de Compensación, de acuerdo con los Artículos 129 y siguientes de la L.O.U.A., y el Artículo 56 del Reglamento de Gestión.

Los trabajos se llevarán a efecto de acuerdo con las condiciones que establece la Sección 3, Capítulo III del Título IV del Reglamento de Gestión Urbanística.

A la terminación de las obras de urbanización, los terrenos de cesión obligatoria y servicios públicos, serán entregados al municipio de Alcolea del Río

b) Compromisos entre los Promotores y el Ayuntamiento.

Los promotores, o en su defecto, la futura asociación de propietarios, se compromete a las siguientes obligaciones con el Ayuntamiento de Alcolea del Río:

Ejecutar a su costa las obras de urbanización conforme a proyectos de Urbanización encargados por ellos mismos a técnicos competentes, y en los plazos previstos en el Plan de Etapas de la presente Ordenación.

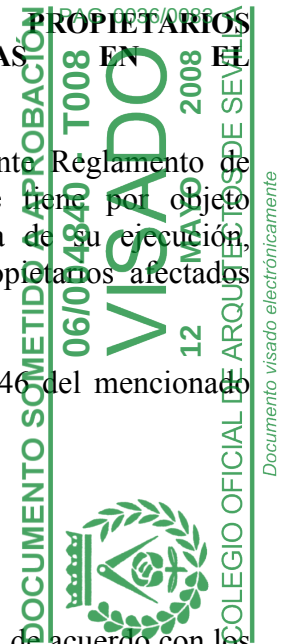
Efectuar las cesiones de terrenos definidos en el presente Plan Parcial, así como el aprovechamiento urbanístico correspondiente o en su caso, y por acuerdo con el Ayuntamiento, el abono de los mismos.

Ceder la titularidad de las obras de urbanización, totalmente terminadas.

c) Compromiso entre los promotores y los futuros propietarios.

Todas las obligaciones y compromisos contraídos por los promotores, automáticamente serán transmitidos a los futuros propietarios por el simple hecho de convertirse en tales.

Concurrir al pago de las contribuciones que graven los terrenos de uso común, viales, espacios libres, etc., y su mantenimiento, en tanto no se haga cargo de los mismos el Ayuntamiento.



Documento visado electrónicamente

Mantener bien cuidado el aspecto exterior de las edificaciones y jardines. Las fachadas se repararán y pintarán, al menos, una vez cada dos años.

Satisfacer el importe de las acometidas de los servicios de agua, electricidad, etc., conforme resulte del contrato de adquisición del solar o de lo previsto por las autoridades competentes.

d) Previsión sobre la futura conservación de las obras de urbanización.

Los promotores de la Ordenación propuesta, se comprometen a ejecutar las obras de urbanización, conservándolas en perfecto estado, en tanto los solares resultantes fueran de su propiedad, en la proporción que les corresponda a medida que se vayan enajenando.

La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los promotores y a medida que se vayan vendiendo, a cargo de los propietarios de los solares resultantes, hasta tanto el Ayuntamiento de Alcolea del Río tome posesión de ellas.

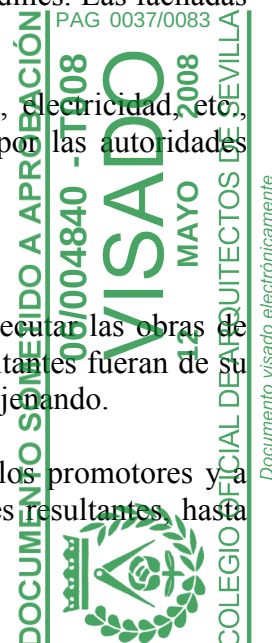
Dicha conservación, irá regulada por las siguientes normas:

- La conservación de las obras y servicios será a cargo de los promotores o en su caso, de la futura asociación de propietarios que se cree.
- En el momento oportuno, podrá constituirse una asociación de propietarios que se haga cargo de todos los servicios existentes en una o varias zonas de la urbanización, si bien, nunca podrá existir ante la Administración dos o más entes responsables, sino que por el contrario, la futura asociación de propietarios englobará, en su caso, a los Promotores.
- La subrogación de la conservación de los servicios por parte de la Asociación de Propietarios, del Municipio o de la tercera entidad, se hará mediante documentos públicos suficientes.
- Plazo de conservación de las obras y servicios a cargo de los Promotores y, en su caso, por la futura Asociación de Propietarios
La conservación correrá a cargo de estas entidades, en la parte que a cada uno corresponda y durante un periodo de tiempo que excederá en tres años, al momento en que se obtengan ingresos.
Por el Ayuntamiento, en concepto de contribución urbana, referido a la totalidad del suelo y a una edificación que cubra las dos terceras partes de la posibilidad total de edificabilidad en cada Etapa del Plan, entendiéndose a tales efectos que el momento de obtención de ingresos será el de la fecha de entrada de los mismos en las arcas municipales.

En el momento de la aprobación de los estatutos de la Asociación de Propietarios, se establecerán las fórmulas de prorrateo entre los propietarios de las parcelas de la urbanización.

e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Los Promotores garantizan con el valor de los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, el exacto cumplimiento de los compromisos a contraer con el Ayuntamiento de



Alcolea del Río, así como con los futuros propietarios, siendo este valor inicial más el incremento que supone la urbanización, un aumento de dicha garantía.

Además, y en cumplimiento a lo preceptuado en el Art. 46, del vigente Reglamento de Planeamiento, los promotores depositaran ante la Administración una fianza del 6 % del coste de la urbanización en concepto de garantía, previo a la Aprobación Definitiva del documento.

Dichas garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

f) Medios económicos de toda índole con que cuentan los promotores.

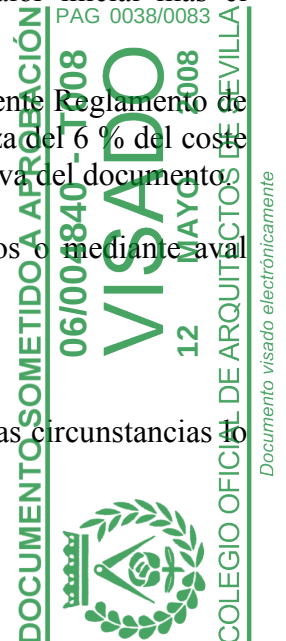
Los promotores contarán con el apoyo de entidades de crédito, si las circunstancias lo exigiesen.

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR

Fdo. D. Pedro Ignacio Dugo Uña

Fdo. D. José Aguilera Parra



ORDENANZAS

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
06/004840 - T008
VISADO
12 MAYO 2008
OFICIO DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0039/0083
Documento visado electrónicamente

TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA.

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial.

- 1.- El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, con el contenido y alcance previstos en los artículos correspondientes de la L.O.U.A. y del Reglamento de Planeamiento.
- 2.- El presente Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento que aplicado al suelo urbanizable tiene por objeto desarrollar, mediante la ordenación detallada y completa de su sector, el conjunto de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales en vigor de Alcolea del Río. Está, por tanto, sujeto a las disposiciones de carácter general contenidas en dichas Normas Urbanísticas, y a las de carácter específico, establecidas para el Suelo Urbanizable.
- 3.- Su naturaleza viene definida por:
Clasificación de suelo:Urbanizable.
Iniciativa de planeamiento:Privada.
Zona:Residencial.
Sistema de actuación:Compensación

El ámbito de aplicación de este Plan Parcial es el Sector P.P.R.1., de suelo urbanizable, delimitado en los planos de las Normas Subsidiarias de Alcolea del Río, con las correcciones de ámbito descritas en memoria de este Plan Parcial y que se recogen en la correspondiente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, actualmente en trámite.

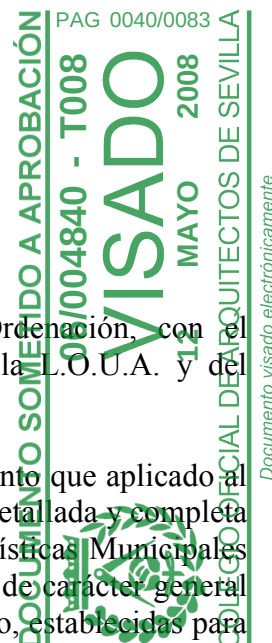
Es normativa de rango superior las Normas Subsidiarias de Alcolea del Río, Aprobado Definitivamente y la modificación puntual de las mismas.

Artículo 2.- Vigencia.

- 1.- El Plan Parcial entra en vigor a partir del acuerdo de su Aprobación Definitiva.
- 2.- Su aprobación abre un período de concesión generalizada de autorizaciones, condicionadas o no, de una duración indefinida, siempre que se cumplan los plazos que se establecen en el Plan de etapas, y sin perjuicio de lo especificado en la vigente Ley de Ordenación del Suelo de Andalucía.

Artículo 3.- Efectos.

- 1.- Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de la ordenación y disposiciones contenidas en este Plan. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan Parcial, tanto de los terrenos afectados por el mismo, en los términos de la L.O.U.A., como de los instrumentos de planeamiento y gestión para su desarrollo y de los Proyectos de Urbanización.



2.- El Plan Parcial es público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento.

Artículo 4.- Legislación aplicable.

Son de obligado cumplimiento en los aspectos no concretados en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los que, con carácter de exigencias mínimas, se contienen en la legislación, reglamentación y normativas vigentes.

En lo referente a los derechos y obligaciones de propiedad, servidumbre de luces, vistas y medianerías, se estará a lo preceptuado al respecto por el Código Civil Español. En cuanto al uso y disfrute de servicios proporcionados o administrados por el Ayuntamiento de Alcolea del Río. Se cumplimentarán los Reglamentos y Normas Municipales correspondientes, que igualmente serán de aplicación en la tramitación de los permisos y licencias a que haya lugar.

Artículo 5.- Contenido.

En estas Ordenanzas Reguladoras se desarrollan tanto de forma general, como específicamente para cada tipo de suelo las condiciones de uso, urbanización, parcelario y edificación.

Artículo 6.- Documentos.

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

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

Documento 1.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

La memoria señala los objetivos generales de la ordenación 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.

Documento 2.- 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 y de Planeamiento General.



Documento visado electrónicamente

Documento 3.- Plan de etapas.

Tiene carácter normativo, determinando el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

Documento 4.- Estudio económico financiero.

Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto de ajuste preciso en el proyecto de urbanización.

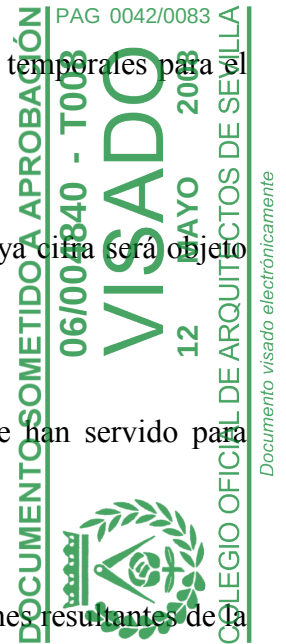
Documento 5.- Planos de información.

Tienen carácter informativo y reflejan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

Documento 6.- Planos de proyecto.

Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

Si, no obstante, en 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.



TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DE TRAMITACIÓN Y DE ORDEN ADMINISTRATIVO.

Artículo 7.- Reparcelaciones.

Se realizarán según lo establecido en los artículos 71 a 130 (inclusive) del Reglamento de Gestión Urbanística. Se podrán agrupar dos o más parcelas siempre que la edificabilidad resultante no supere la suma de las edificabilidades de cada una de las parcelas matrices.

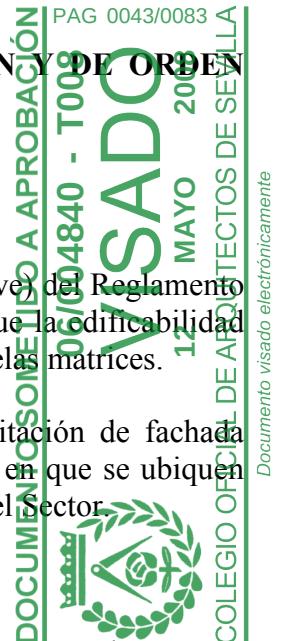
Se podrán segregar las parcelas en parcelas menores con la limitación de fachada mínima y parcela mínima de las ordenanzas de aplicación en la manzana en que se ubiquen pero teniéndose en cuenta la limitación del número máximo de viviendas del sector.

Artículo 8.- Parcelaciones.

- a) Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que se establezca previamente.
- b) Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- c) En ningún caso en los Proyectos de Parcelación, se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.
- d) Los Proyectos de Parcelación incluirán en sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

Artículo 9.- Edificaciones existentes.

Las edificaciones asentadas con anterioridad a la puesta en vigor del presente Plan Parcial, quedarán sujetas a cuantas determinaciones se establecen en el mismo, respecto a actuaciones urbanísticas futuras.



CAPÍTULO II.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 10.- Ámbito.

Se redactarán, en el ámbito del Plan Parcial, Proyectos de Urbanización, adaptados al Plan Parcial y a las Etapas correspondientes que contemplen todas las obras.

Artículo 11.- Condiciones generales.

Los Proyectos de Urbanización tendrán como finalidad la realización material de las determinaciones de este Plan Parcial, en cuanto se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, tales como red viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica, jardinería y otras análogas. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos de los autores de los proyectos.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones contenidas en este Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

El Ayuntamiento podrá verificar que la ejecución de las obras se realiza en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobada. Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de Urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, la propiedad solicitará al Excmo. Ayuntamiento de Alcolea del Río la recepción de obras.

Artículo 12.- Documentación.

El Proyecto de Urbanización comprenderá los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de la obra.
- Planos de Información y situación, en relación con el conjunto urbano.
- Planos de Proyecto.
- Pliego de Condiciones Técnicas y Condiciones Económico-Administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de Precios Descompuestos.
- Presupuestos.

Artículo 13.- Contenido.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el artículo anterior serán las siguientes:

- Movimiento de tierras.
- Pavimentación de la red viaria de circulación rodada y peatonal.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de teléfonos.
- Jardinería en las zonas verdes.



Documento visado electrónicamente

El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 14.- Condiciones a cumplir por las infraestructuras.

El sistema viario se adaptará, tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales, a lo establecido en el presente Plan Parcial.

El sistema de Espacios Libres definido en este Plan Parcial deberá urbanizarse totalmente e incluirse en el Proyecto de Urbanización como una infraestructura más. Este dispondrá de alumbrado, riego, etc. y la implantación se coordinará con la Concejalía de Parques y Jardines del Ayuntamiento de la ciudad.

El proyecto incluirá, con independencia de la red de abastecimiento de agua, la red de riego con capacidad para caudales de 40 m³. diarios por hectárea de jardines, calles o zonas verdes, colindantes con las áreas industriales.

Las redes de alcantarillado se establecerán por el sistema unitario. Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se adoptará el caudal máximo.

En el cálculo de los caudales de agua de lluvia, se tomará la cuenca afectada para cada punto, determinándose las intensidades de precipitaciones y coeficientes de escorrentía adecuados. En todo caso, se garantizará que las aguas pluviales tengan el vertido suficiente, disponiéndose en los viales sensiblemente planos, pequeñas pendientes hasta los imbornales.

Las secciones mínimas de red general de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado.

Las pendientes mínimas se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no descendan de 0'5 metros por segundo.,

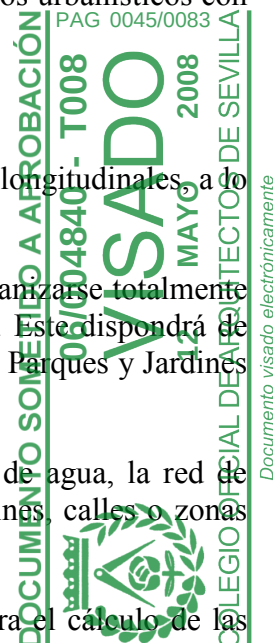
Las redes de distribución de energía eléctrica y las de alumbrado público deberán cumplir los Reglamentos vigentes, así como las siguientes condiciones:

La tensión de distribución en Baja Tensión será de 380 / 220 voltios.

Las redes de Baja Tensión se alimentarán por estación transformadora convenientemente distribuida y alimentada por la red de A. T.

La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de energía eléctrica.

Condiciones de depuración: no será necesario instalar una depuradora general que reciba todos los vertidos residenciales y de equipamientos.



CAPÍTULO III.- REGLAMENTACIÓN DE USOS.

Artículo 15.- Tipos de usos.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, se definen los siguientes usos de forma similar a la de las Normas Subsidiarias Municipales:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.
- Residencial.
- Terciario.

Artículo 16.- Equipamiento Dotacional.

Se define como uso dotacional, aquellas actividades públicas de carácter social desarrolladas en centros socio-culturales, salas de reuniones, servicios urbanos, etc.

Artículo 17.- Uso de Espacio Libre.

Comprende los suelos públicos destinados a espacios libres, jardines para juego de niños, descanso, reposo, con espacios ajardinados, arbolado y libre de edificación.

Artículo 18.- Uso Residencial.

Edificios o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal.

Artículo 19.-Terciario.

Se define como uso terciario aquel de carácter privado, cuyo uso es el comercial y se ubica ocupando total o parcialmente parcelas residenciales cumpliendo las determinaciones de ocupación, edificabilidad y alturas indicadas para las mismas.



CAPÍTULO IV.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS.

Artículo 20.- Zonificación

El Plan Parcial establece una zonificación que queda reflejada en plano de proyecto de “Zonificación” y que comprenden las que se enumeran a continuación:

- Zona Espacio Libre.
- Zona Equipamiento Dotacional Educacional.
- Zona Equipamiento Dotacional Deportivo.
- Zona Residencial.
- Viario y aparcamientos.

Artículo 21.- Zona de Espacio Libre.

Está constituida por las áreas calificadas en el Plano de Zonificación, correspondiente a las manzanas V-b y VII. Esta zona está destinada a uso de áreas libres, tal como lo define el artículo correspondiente de estas Ordenanzas.

Artículo 22.- Zona de Equipamiento Dotacional Educacional.

Los equipamientos de cesión Educacional están constituidos por las áreas así calificadas en el Plano de Zonificación, correspondiente a la manzana V-a. Esta zona se destinará a usos comunitarios, tal como lo define el artículo correspondiente y quedan prohibidos los demás usos.

Artículo 23.- Zona de equipamiento Dotacional Deportivo.

La constituye el área así definida en el Plano de Zonificación correspondiente a la manzana V-c y manzana VIII. El uso permitido de dicha parcela es el permitido para este tipo de equipamientos. La cesión será obligatoria y gratuita. Las parcelas dispondrán de la edificabilidad suficiente para lograr el techo edificatorio necesario.

Artículo 24.- Zona Residencial.

La Zona Residencial, la constituye el área así definida en el Plano de Zonificación correspondiente a todas las futuras parcelas de las manzanas I, II, III, IV y VI. La tipología será “Ensanche” en las manzanas I y II y “Unifamiliar Adosada” en las restantes. Se permite el uso terciario como complementario. Tendrán que disponer en cada manzana el número de aparcamientos mínimos indicados en el Plan Parcial.

Artículo 25.- Sistema viario.

Está constituido por las áreas calificadas como red viaria y aparcamientos en el Plano de Zonificación.



CAPÍTULO V.- CONDICIONES DE ALINEACIÓN Y DE PARCELACIÓN.

A.- ZONAS DE ESPACIO LIBRE Y DE EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL Y DEPORTIVO.

Artículo 26.- Parcelación.

Dado el carácter público y de cesión gratuita de estas zonas, no se permite la segregación, venta o parcelación de dichas áreas, debiéndose destinar exclusivamente a los usos previstos en los artículos correspondientes, siempre con el carácter de terrenos de dominio público.

Artículo 27.- Alineaciones.

Las alineaciones entre suelo privado y vial público determinan el límite de propiedad y se les atribuye alineación para cerramiento. Las alineaciones de las edificaciones en este tipo de uso son libres pudiendo disponerse estas donde las necesidades funcionales mejor lo determinen.

B.- ZONA RESIDENCIAL.

Artículo 28.- Parcela y fachada mínima.

Las determinadas en Ordenanzas Particulares de cada tipo.

Artículo 29.- Condiciones de segregación y agrupación.

Se podrán agregar o segregar parcelas con las condiciones establecidas en las Ordenanzas específicas para cada zona. No obstante, antes de realizar una segregación o agrupación parcial, deberán asignarse a las partes segregadas su edificabilidad, nº máximo de viviendas, techo residencial y número de plazas de aparcamiento correspondientes.

Artículo 30.- Alineaciones.

Las alineaciones entre suelo privado y vial público determinan el límite de propiedad y corresponde a la alineación de las edificaciones en todos los casos excepto parcelaciones en esquina de manzana en que pueden coincidir las líneas de parcelas con los cerramientos de patios traseros. Las alineaciones de las edificaciones vienen indicadas y acotadas en el plano “Alineaciones y acotado geométrico”.



TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS

Artículo 31.- Disposiciones generales.

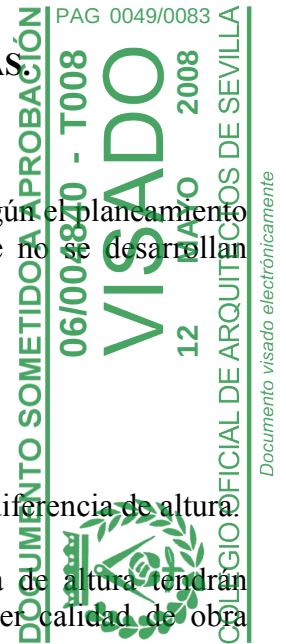
Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales vigentes según el planeamiento en vigor, en todos los aspectos generales, para cada tipo de suelo, que no se desarrollan específicamente en este Plan Parcial.

Artículo 32.- Condiciones de altura.

La determinada en Ordenanzas Particulares.

Artículo 33.- Medianerías vistas, fachadas secundarias, o resultantes de la diferencia de altura.

Las fachadas traseras, secundarias, o resultantes de la diferencia de altura tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Las obras de edificación recogerán alzados y tratamientos de éstas.



CAPÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES.

Sección 1.- Ordenanzas específicas para la zona Residencial “Ensanche”

Artículo 34.- Usos y tipología.

El uso y tipología de estas parcelas es residencial tanto unifamiliar como bifamiliar o plurifamiliar, siendo compatible con éste el de terciario.

Artículo 35.- Parcela y fachada mínima.

Los valores mínimos de superficie de parcela y de longitud de fachada, serán, respectivamente, 90 m². y 6'00 m.

Artículo 36.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de parcela viene determinado por la edificabilidad atribuida a la parcela que queda reflejado en el cuadro anexo al artículo “edificabilidad neta” y a las limitaciones de ocupación indicadas en el artículo 51 de las Normas Subsidiarias para este tipo de suelo que corresponde a la superficie del solar situado hasta catorce (14) mts. de la línea de fachada.

Artículo 37.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida queda reflejada en plano y será de PB + 1, con un total de 7 metros, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en la Normativa Urbanística Municipal.

Artículo 38.- Separación de linderos - retranqueo de fachadas.

Se considera fachada a los efectos de aplicación de estas Normas, la que de frente a vial.

La línea de edificación de las fachadas tendrán que estar alineada con los límites a tal efecto determinados desde el plano “Alineaciones y Rasantes”. En caso de no coincidir estas por las condiciones de parcelación en esquina de manzana antes definida que permitirá patios traseros hasta el límite de parcela, los cerramientos de estos coincidentes con el límite de propiedad dispondrá de cerramiento que será opaco hasta al menos 2,50 mts. de altura.

Artículo 39.- Profundidad máxima edificable.

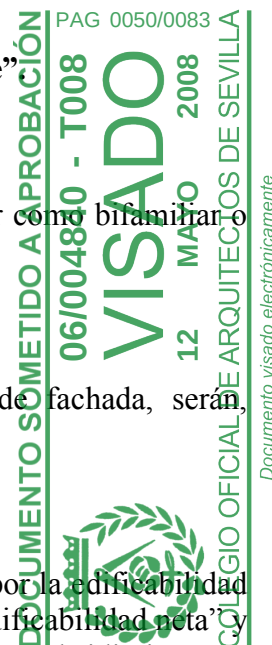
No hay limitación en la profundidad máxima edificable.

Artículo 40.- Salientes y vuelos.

Se cumplirán las determinaciones, a tal efecto, indicadas en el artículo 52 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 41.- Plazas de Aparcamiento.

Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda.



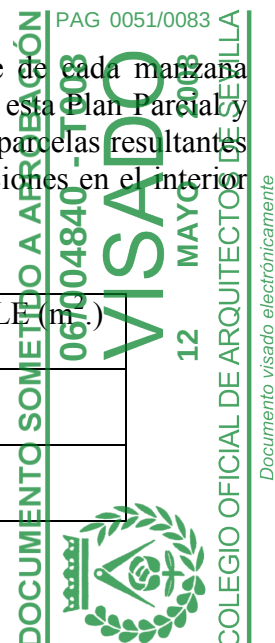
Artículo 42.- Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima neta sobre cota de rasante y superficie de cada manzana viene determinada por una superficie máxima edificable que se recoge en este Plan Parcial y queda reflejado en el cuadro adjunto. Esta se repartirá en cada una de las parcelas resultantes cuando se parcele o posteriormente se produzcan agregaciones y segregaciones en el interior de la manzana.

MANZANA (Nº)	SUPERFICIE (m ² .)	TECHO EDIFICABLE (m ² .)
I	1.186,00	1.950
II	4.390,00	6.045

Artículo 43. Segregaciones y Agregaciones.

Se podrán realizar segregaciones y agregaciones entre parcelas siempre que se cumplan las determinaciones de parcela y fachada mínima, así como de número máximo de viviendas por manzana. En este caso se deberán repartir entre cada una de las parcelas segregadas todos los parámetros urbanísticos determinantes de la parcela origen en que se producen las segregaciones dando lugar a estas nuevas parcelas. En caso de que dicho reparto no fuese proporcional, será necesario redactar el correspondiente Estudio de Detalle.



Sección 2.- Ordenanzas específicas para la zona Residencial “Unifamiliar Adosada”

Artículo 44.- Usos y tipología.

El uso y tipología de estas parcelas es residencial unifamiliar adosada, siendo compatible con éste el de terciario.

Artículo 45.- Parcela y fachada mínima.

Los valores mínimos de superficie de parcela y de longitud de fachada, serán, respectivamente, 100 m². y 6'00 m.

Artículo 46.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de parcela viene determinado por la edificabilidad atribuida a la parcela que queda reflejado en el cuadro anexo al artículo “edificabilidad neta” y a las limitaciones de ocupación indicadas en el artículo 55 de las Normas Subsidiarias que corresponde a, para dos plantas, la superficie del solar situado hasta doce (12) mts. de la línea de fachada a la vía pública. Caso de que la profundidad de la parcela supere los dieciséis (16) mts. de longitud, la ocupación máxima será el 75% de la superficie total de la parcela, debiendo retranquearse obligatoriamente la edificación en este caso, un mínimo de cuatro (4) mts. del lindero trasero.

Artículo 47.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida queda reflejada en plano y será de PB + 1, con un total de 7 metros, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en la Normativa Urbanística Municipal.

Artículo 48.- Separación de linderos - retranqueo de fachadas.

Se considera fachada a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que de frente a vial.

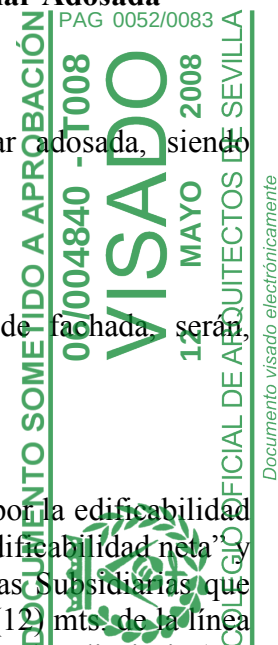
La línea de edificación de las fachadas tendrán que estar alineada con los límites a tal efecto determinados desde el plano “Alineaciones y Rasantes”. En caso de no coincidir estas por las condiciones de parcelación en esquina de manzana antes definida que permitirá patios traseros hasta el límite de parcela, los cerramientos de estos coincidentes con el límite de propiedad dispondrá de cerramiento que será opaco hasta al menos 2,50 mts. de altura.

Artículo 49.- Profundidad máxima edificable.

No hay limitación en la profundidad máxima edificable.

Artículo 50.- Salientes y vuelos.

Se cumplirán las determinaciones, a tal efecto, indicadas en el artículo 56 de las Normas Subsidiarias.



Artículo 51.- Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima neta sobre cota de rasante y superficie de cada manzana viene determinada por una superficie máxima edificable que se recoge en este Plan Parcial y queda reflejado en el cuadro adjunto. Esta se repartirá en cada una de las parcelas resultantes cuando se parcele o posteriormente se produzcan agregaciones y segregaciones en el interior de la manzana.

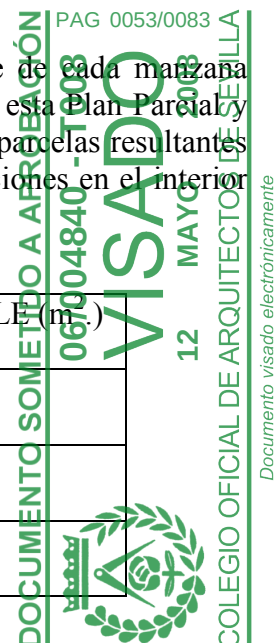
MANZANA (Nº)	SUPERFICIE (m ² .)	TECHO EDIFICABLE (m ² .)
III	3.085,00	3.900
IV	7.948,00	11.505
VI	4.164,00	6.600

Artículo 52.- Plazas de Aparcamiento.

Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 53. Segregaciones y Agregaciones.

Se podrán realizar segregaciones y agregaciones entre parcelas siempre que se cumplan las determinaciones de parcela y fachada mínima. En este caso se deberán repartir proporcionalmente a cada una de las parcelas segregadas todos los parámetros urbanísticos determinantes de la parcela origen en que se producen las segregaciones dando lugar a estas nuevas parcelas. En caso de que dicho reparto no fuese proporcional, será necesario redactar el correspondiente Estudio de Detalle.



Sección 3.- Ordenanzas específicas para el Equipamiento Dotacional Educativo y Deportivo

Artículo 54.- Condiciones Generales.

La cesión correspondiente a Equipamiento Dotacional se realizará en la Manzana V-a, Dotación Educativa y Manzanas V-c y VIII, para Dotación Deportiva.

Se permiten retranqueos de los bordes de las parcelas que ocupan.



PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0055/0083

06/004840 - T008



VISADO

12 MAYO 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

PLAN DE ETAPAS

Se redacta el presente Plan de Etapas del Plan Parcial, para completar la documentación exigida por el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento y justificar la viabilidad de la actuación.

Dada la envergadura de este Sector, así como un Convenio Urbanístico regulador con el Ayuntamiento del municipio, se fija una única etapa para la realización de la urbanización, como se define en el plano “Plan de Etapas”.

Se establece, a continuación, el plazo máximo de redacción y ejecución de dicha urbanización.

Los plazos que aquí se determinan a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, se consideran máximos.

1.- ETAPA UNICA:

Los plazos a cumplir son los siguientes:

Cesión y equidistribución: 36 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial

Obras de urbanización:

Aprobación del Proyecto de Urbanización: 12 meses desde la Redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente a la primera etapa.

Inicio de las obras de urbanización: 18 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

Finalización de las obras de la Primera Etapa: 48 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR

Fdo. D. Pedro Ignacio Dugo Uña

Fdo. D. José Aguilera Parra



ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

El objeto del Estudio Económico – Financiero es determinar la viabilidad de la actuación, en base a un esbozo del presupuesto de la infraestructura de la que hay que dotar el terreno y de los costes adicionales.

De este estudio se deduce que la transformación del terreno en Suelo Urbano es viable y hace rentable la inversión.

Para ello, vamos a analizar las repercusiones por m². sobre parcelas netas, partiendo de unos valores del terreno como suelo rústico, al que le sumamos el coste por m². de la infraestructura y adicionales.

El coste del suelo urbanizado lo obtenemos a partir del método simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material editado por los Colegio Oficiales de Arquitectos del año 2.006 y podemos descomponerlo en las evaluaciones de las siguientes obras y servicios que se detallan en el cuadro anejo.

CAPÍTULO	IMPORTE (EUROS)
INFRAESTRUCTURA	24.706
MOVIMIENTOS DE TIERRAS	49.411
ABASTECIMIENTO DE AGUA	98.823
ALCANTARILLADO	98.823
ENERGÍA ELÉCTRICA	247.058
ALUMBRADO PÚBLICO	98.823
CANALIZACIÓN TELEFONÍA	49.413
PAVIMENTACIÓN	296.470
JARDINERÍA	24.706
TOTAL	988.233

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 988.233 EUROS

15 % BENEFICIO INDUSTRIAL 148.235 EUROS

TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA1.136.468 EUROS

COSTE DEL SUELO: Se estima un valor de suelo en las condiciones actuales de 30 euros/m².

VALOR TOTAL: 1.419.210 Euros

Se trata de un coste aún no cuantificado en su totalidad ya que se ha considerado tan sólo el valor medio de compra de la mayor parte de los terrenos, pero no el de aquellos que se integran perteneciendo a otros propietarios y cuya valoración realizará la futura Junta de Compensación.

COSTE DEL SUELO URBANIZADO:

Será la suma del coste del suelo más el coste de la urbanización primaria

Coste del suelo.....	1.419.200 Euros
Coste de la urbanización.....	1.136.458 Euros
Otros costes (licencias, proyectos, notariales, financieros, etc.).....	350.000 Euros
Estimación de coste de dotación de infraestructuras generales	100.000
TOTAL.....	3.005.678 Euros

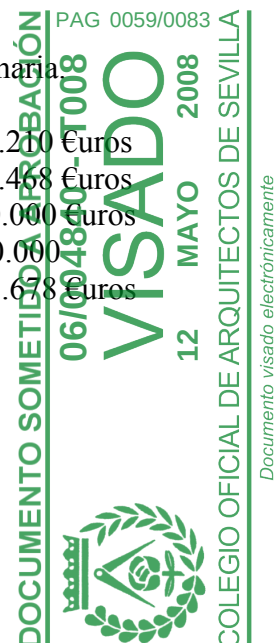
Alcolea del Río, Julio de 2.007

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR

Fdo. D. Pedro Ignacio Dugo Uña

Fdo. D. Jose Aguilera Parra





DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

06/004840 - T008

VISADO

12 MAYO 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

PAG 0060/0083

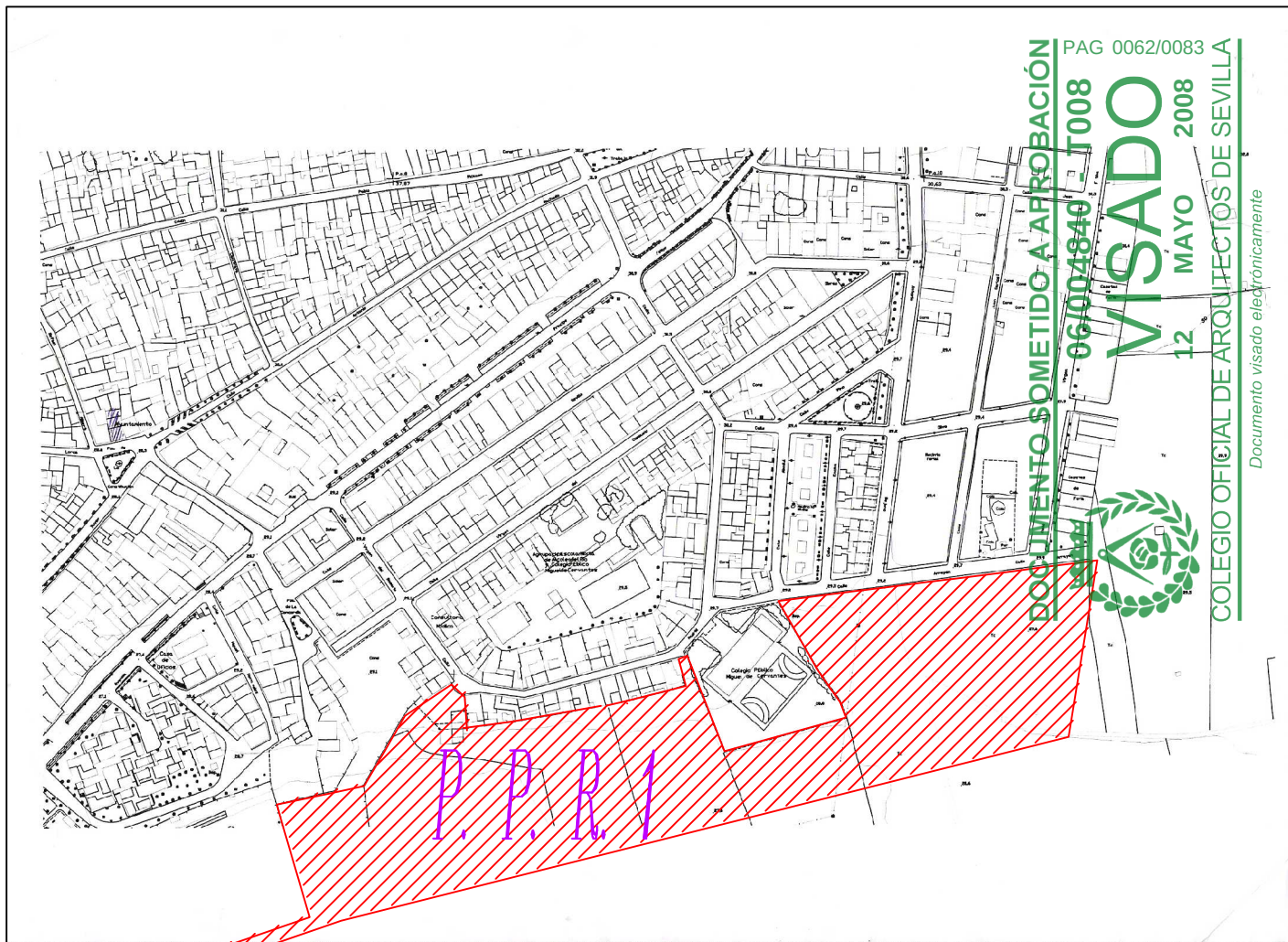
PLANOS DE INFORMACIÓN

1. SITUACION Y CATASTRAL.
2. CATASTRAL
3. GEOMETRIA Y SUPERFICIE.
4. DETERMINACIONES URBANISTICAS DESDE NN.SS
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
6. ESTADO ACTUAL, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
7. TOPOGRAFIA ACTUAL.
8. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES DE ENLACE. ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, ELECTRICIDAD Y TELEFONIA.

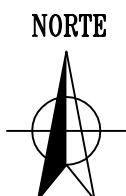


PLANOS DE PROYECTO.

9. ORDENACION Y ZONIFICACION.
10. ORDENACION Y ALTURAS.
11. PARCELACION ORIENTATIVA.
12. TOPOGRAFICO.
13. ALINEACIONES, ACOTADO GEOMETRICO, RASANTES Y PLANTAS DE PERFILES.
14. PERFILES LONGITUDINALES.
15. PERFILES TRANSVERSALES.
16. RED DE SANEAMIENTO.
17. RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO Y C.P.I.
18. RED DE ELECTRICIDAD, BAJA, TENSION.
19. RED DE ELECTRICIDAD, ALTA TENSION.
20. RED DE ALUMBRADO.
21. ORDENACION ZONAS LIBRES.
22. RED DE TELEFONIA.



SITUACION PLAN PARCIAL R. 1
EN ALCOLEA DEL RIO –SEVILLA–



–SITUACION

*PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
Alcolea del Rio – Sevilla.–*

P. P. R. 1

PLANO DE INFORMACION:

SITUACION.

FECHA:

ABRIL–2007

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

ARQUITECTO:

PEDRO I. DUGO UÑA

PROPIEDAD:

D. José Aguilera Parra

ESCALA:

1/4000

PLANO Nº:

EXP

7/06

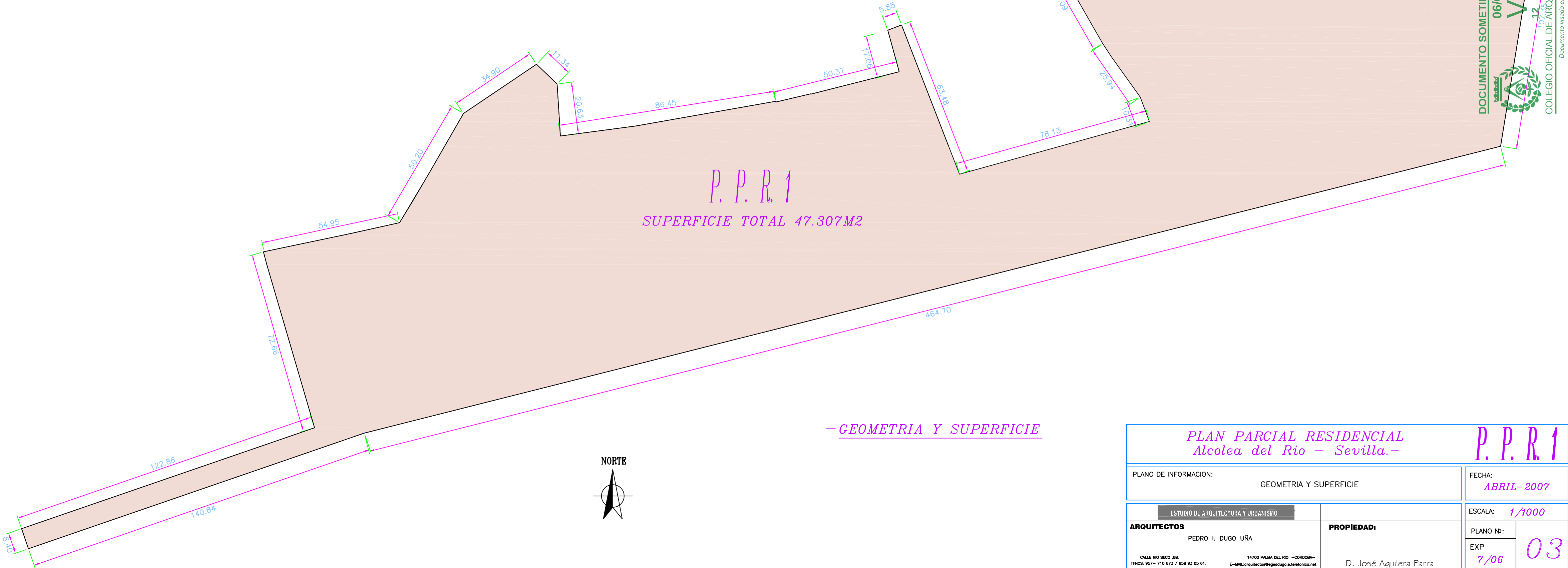
01

CALLE RIO SECO ,68.
TFNOS: 957– 710 673 / 658 93 05 61.

14700 PALMA DEL RIO –CORDOBA–
E–MAIL:arquitectos@egeadugo.e.telefonica.net

P. P. R. 1

Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO



—GEOMETRIA Y SUPERFICIE

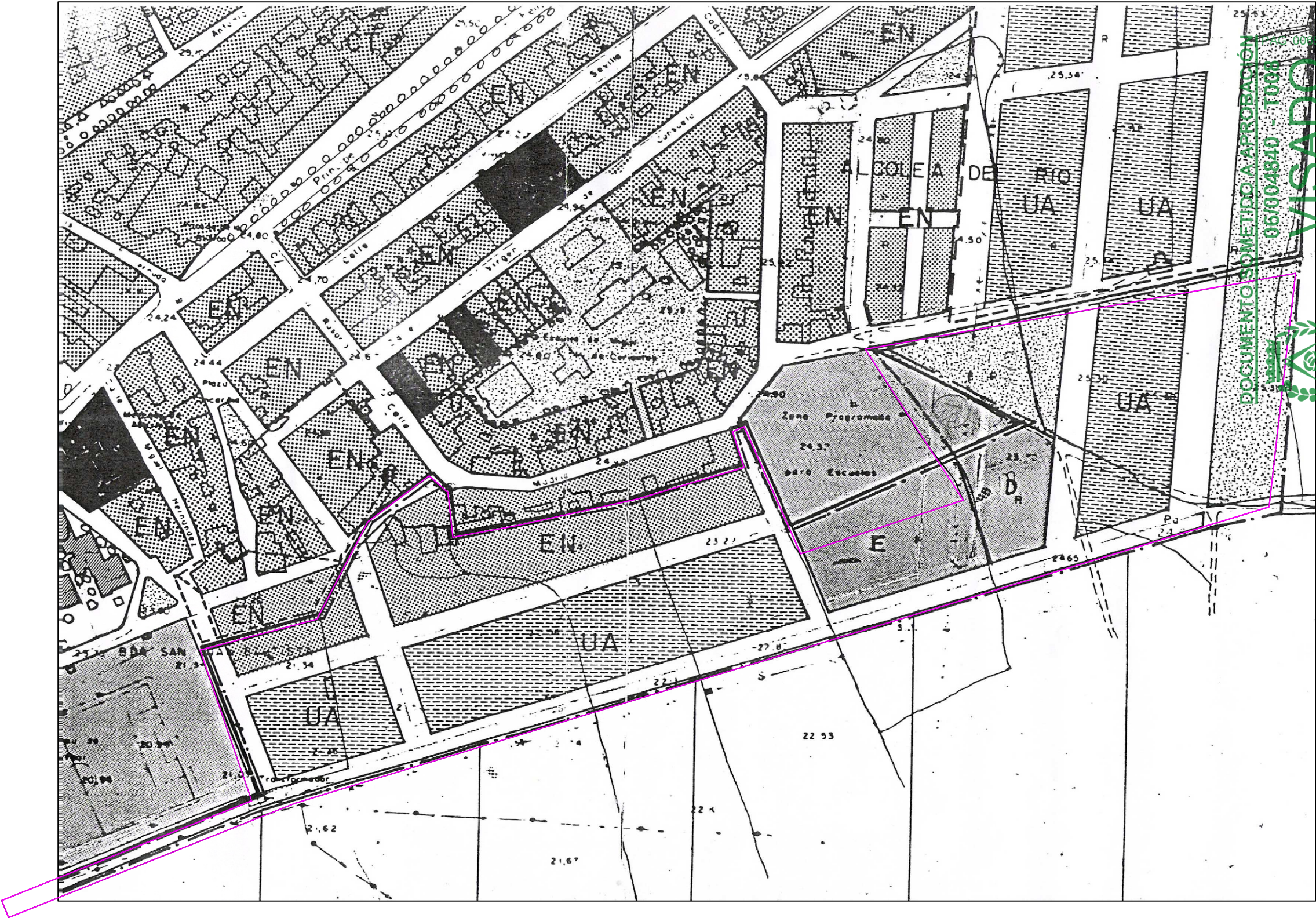
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Rio – Sevilla.–				P. P. R. 1	
PLANO DE INFORMACION:				FECHA: ABRIL-2007	
GEOMETRIA Y SUPERFICIE					
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO					
ARQUITECTOS				ESCALA: 1/1000	
PEDRO I. DUGO UÑA				PLANO Nº:	
CALLE RIO SECO ,68. TfNOS: 957- 710 673 / 658 93 05 61.				EXP 7/06	
14700 PALMA DEL RIO –CORDOBA– E-MAIL:arquitectos@geadugo.e.telefonica.net				03	
D. José Aguilera Parra					

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
06/004840 - T008
VISADO
12 MAYO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0064/0088
Documento visado electrónicamente

P. P. R. 1

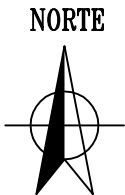
Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO

leyenda	
EN	Ensanche
UA	Unifamiliar Aislada



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
06/0004840 - TUGA
12 MAYO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

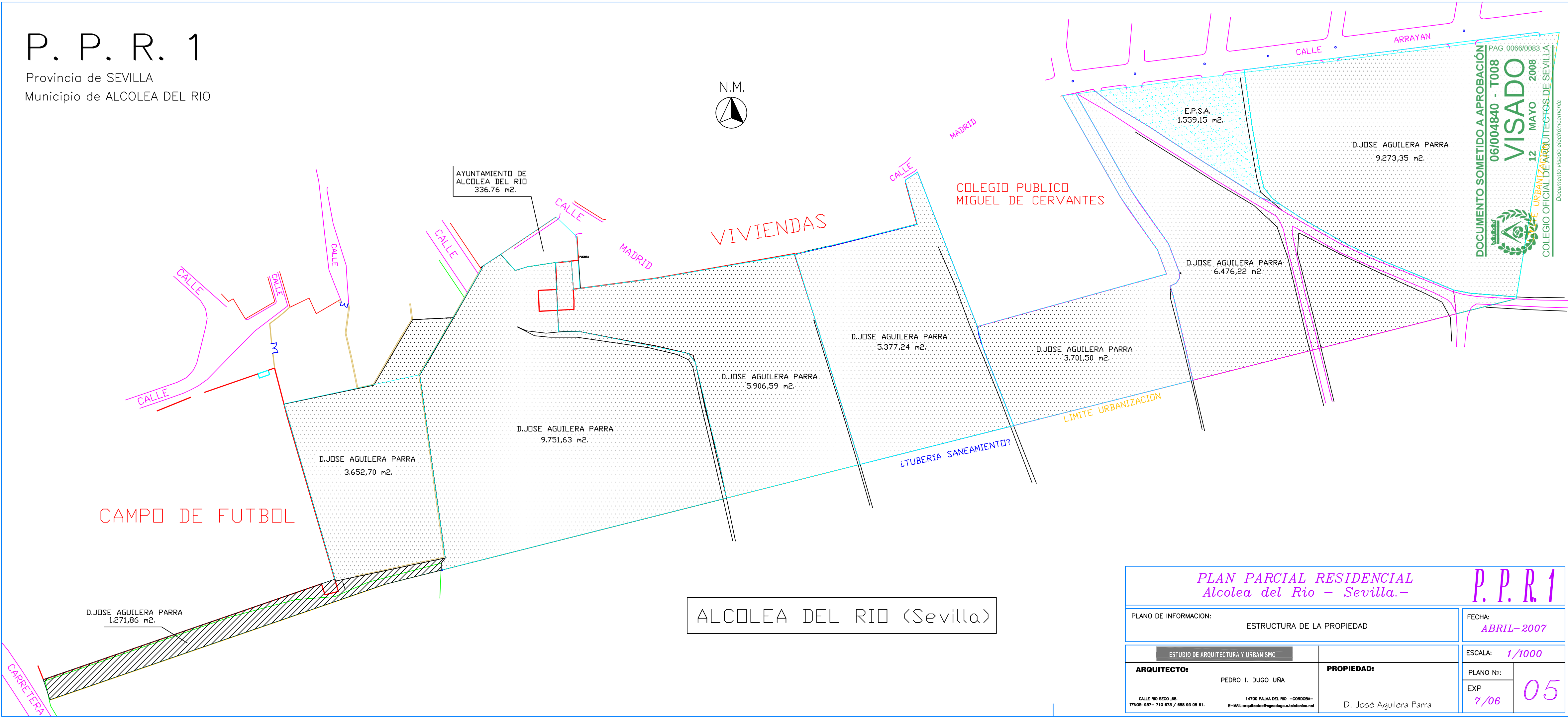
— DETERMINACIONES URBANISTICAS DESDE NN.SS. —



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Rio - Sevilla.-		P. P. R. 1	
PLANO DE INFORMACION: DETERMINACIONES URBANISTICAS DESDE NN.SS.		FECHA: ABRIL-2007	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		ESCALA: 1/2000	
ARQUITECTOS PEDRO I. DUGO UÑA CALLE RIO SECO ,68. 14700 PALMA DEL RIO -CORDOBA- TFNOS: 957- 710 673 / 658 93 05 61. E-MAIL:arquitectos@egeadugo.e.telefonica.net		PROPIEDAD: D. José Aguilera Parra	
		PLANO Nº: EXP 7/06	
		04	

P. P. R. 1

Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO



ALCOLEA DEL RIO (Sevilla)

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Rio – Sevilla.–			P. P. R. 1	
PLANO DE INFORMACION:			FECHA: ABRIL-2007	
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD				
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO				
ARQUITECTO:		PROPIEDAD:		
PEDRO I. DUGO UÑA				
CALLE RIO SECO ,68. Tf:957- 710 673 / 658 93 05 61.		14700 PALMA DEL RIO –CORDOBA– E-MAIL:arquitectos@pedrodugo.es,telefonica.net		
		D. José Aguilera Parra		
		ESCALA: 1/1000		05
		PLANO Nº:		
		EXP 7/06		

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
06/004840 - T008
VISADO
12 MAYO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

P. P. R. 1

Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
06/004840 - T008
VISADO
12 MAY 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

PAG 0067/0083

COLEGIO PUBLICO MIGUEL DE CERVANTES

VIVIENDAS

CAMPO DE FUTBOL

CARRETERA

- Línea A.T. Aerea
- ⊞

 C. Transformacion.
- ⊞

 Poste de luz
- Pozo
- ARQUETA
- A.A

 ARQUETA ABASTECIMIENTO DE DE AGUA
- A.T

 ARQUETA TELEFONIA
- ⊞

 POZO REGISTRO SANEAMIENTO
- IMBORNAL
- F1

 FAROLA TIPO 1 MASTIL
- F1(P)

 FAROLA TIPO 1 PARED
- F2

 FAROLA TIPO 2 MASTIL
- F2(P)

 FAROLA TIPO 2 PARED
- F3

 FAROLA TIPO 3 MASTIL

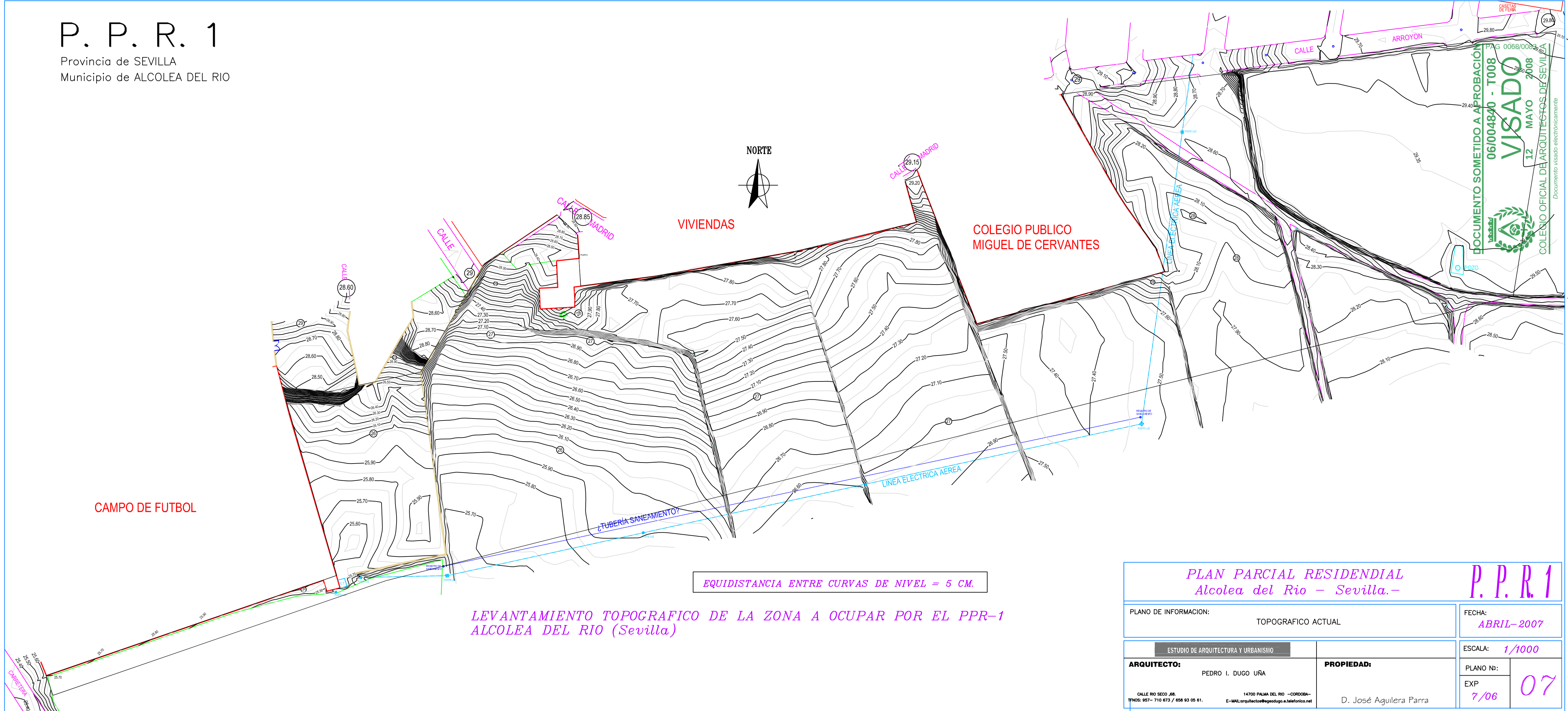
LINEA ELECTRICA AEREA

CTUBERIA SANEAMIENTO?

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Rio – Sevilla.–		P.P.R.1	
PLANO DE INFORMACION: ESTADO ACTUAL, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.		FECHA: ABRIL-2007	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		ESCALA: 1/1000	
ARQUITECTO: PEDRO I. DUGO UÑA		PROPIEDAD: D. José Aguilera Parra	
CALLE RIO SECO ,68. TFNOS: 957- 710 673 / 658 93 05 61.		14700 PALMA DEL RIO –CORDOBA– E-MAIL:arquitectos@pedrodugo.e.telefonica.net	
		PLANO Nº: EXP	06 7/06

P. P. R. 1

Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO

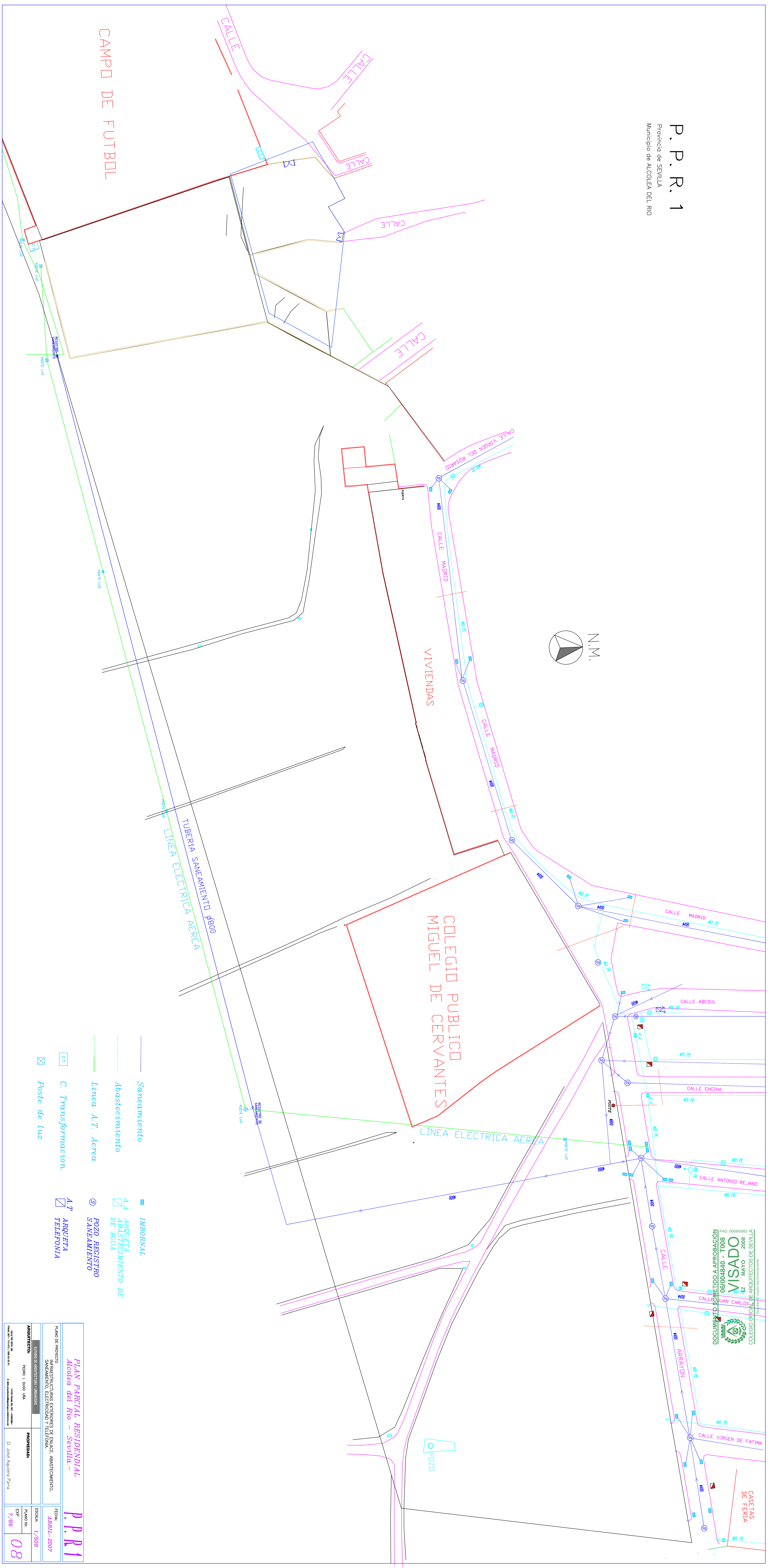


LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE LA ZONA A OCUPAR POR EL PPR-1
ALCOLEA DEL RIO (Sevilla)

EQUIDISTANCIA ENTRE CURVAS DE NIVEL = 5 CM.

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Rio – Sevilla.–				P. P. R. 1	
PLANO DE INFORMACION: TOPOGRAFICO ACTUAL				FECHA: ABRIL-2007	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO				ESCALA: 1/1000	
ARQUITECTO: PEDRO I. DUGO UÑA CALLE RIO SECO, 68. TFNOS: 957- 710 673 / 658 93 05 61.				PROPIEDAD: D. José Aguilera Parra	
14700 PALMA DEL RIO –CORDOBA– E-MAIL:arquitectos@egeadugo.e.telefonica.net				PLANO Nº: EXP 7/06	
				07	

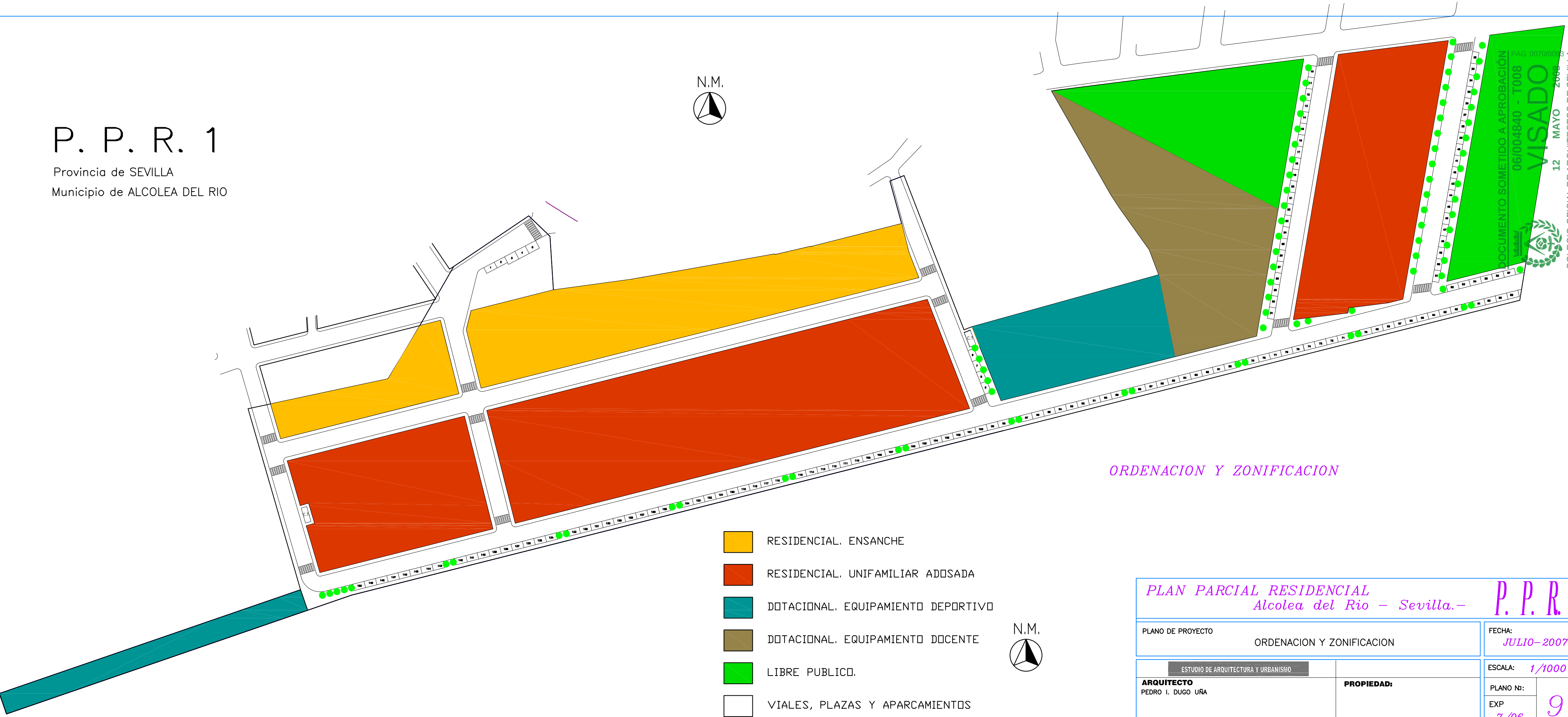
Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcaldía del Rto – Sevilla –		P.P.R.1
PLANO DE PROYECTO INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES DE ENLACE, ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, ELECTRICIDAD Y TELEFONIA.		
ESTUDIO DE OPORTUNIDAD Y CEMENTO	ARQUITECTA PERERO I. DÍAZ DE LA	PROPIEDAD D. José Anguera Parra
FECHA: ABRIL – 2007	ESCALA: 1/500	PLANO NO: EXP 7/06
08		

P. P. R. 1

Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO



- RESIDENCIAL. ENSANCHE
- RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR ADOSADA
- DOTACIONAL. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- DOTACIONAL. EQUIPAMIENTO DOCENTE
- LIBRE PUBLICO.
- VIALES, PLAZAS Y APARCAMIENTOS



ORDENACION Y ZONIFICACION

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
Alcolea del Rio - Sevilla.- P. P. R. 1

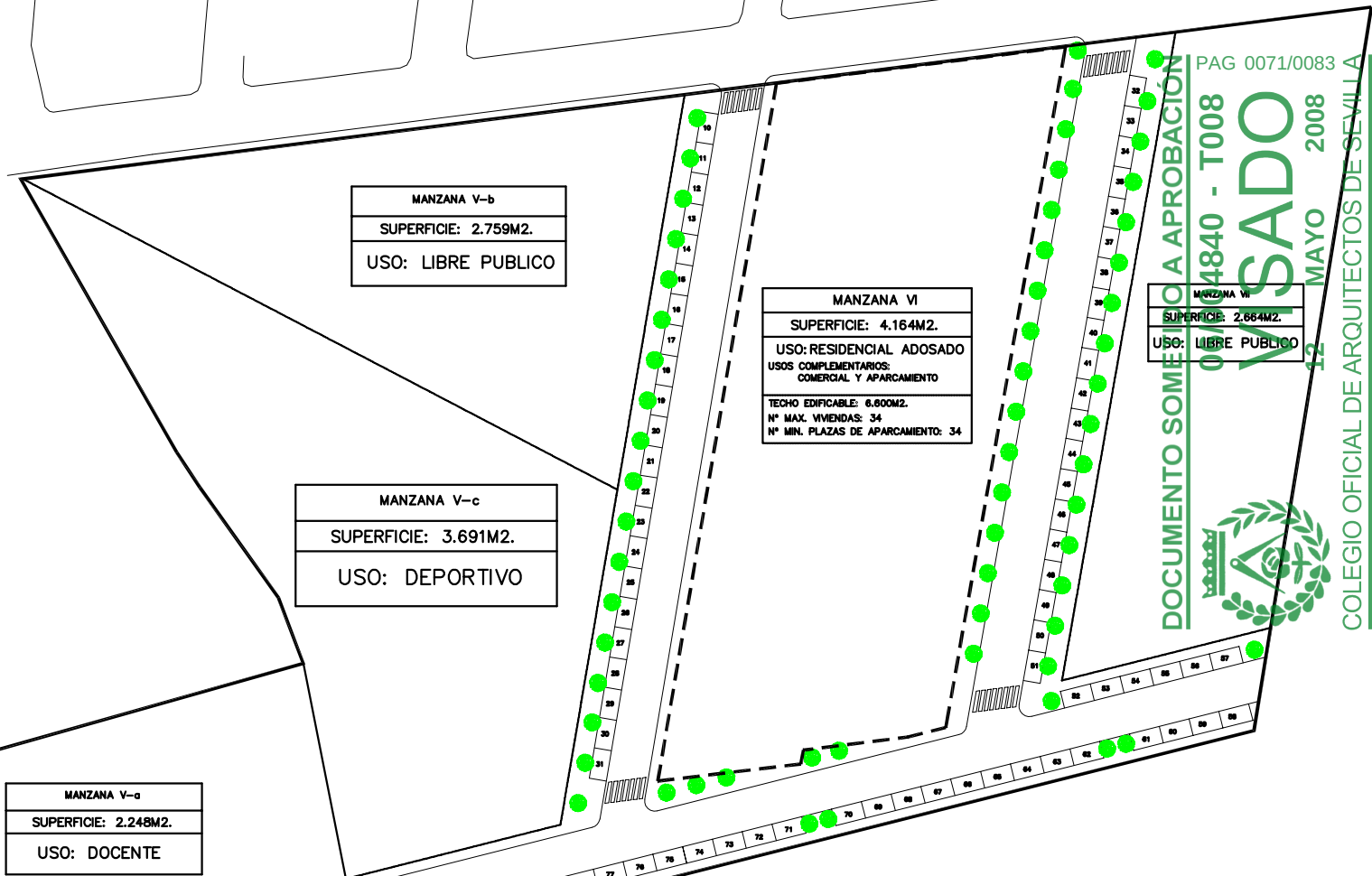
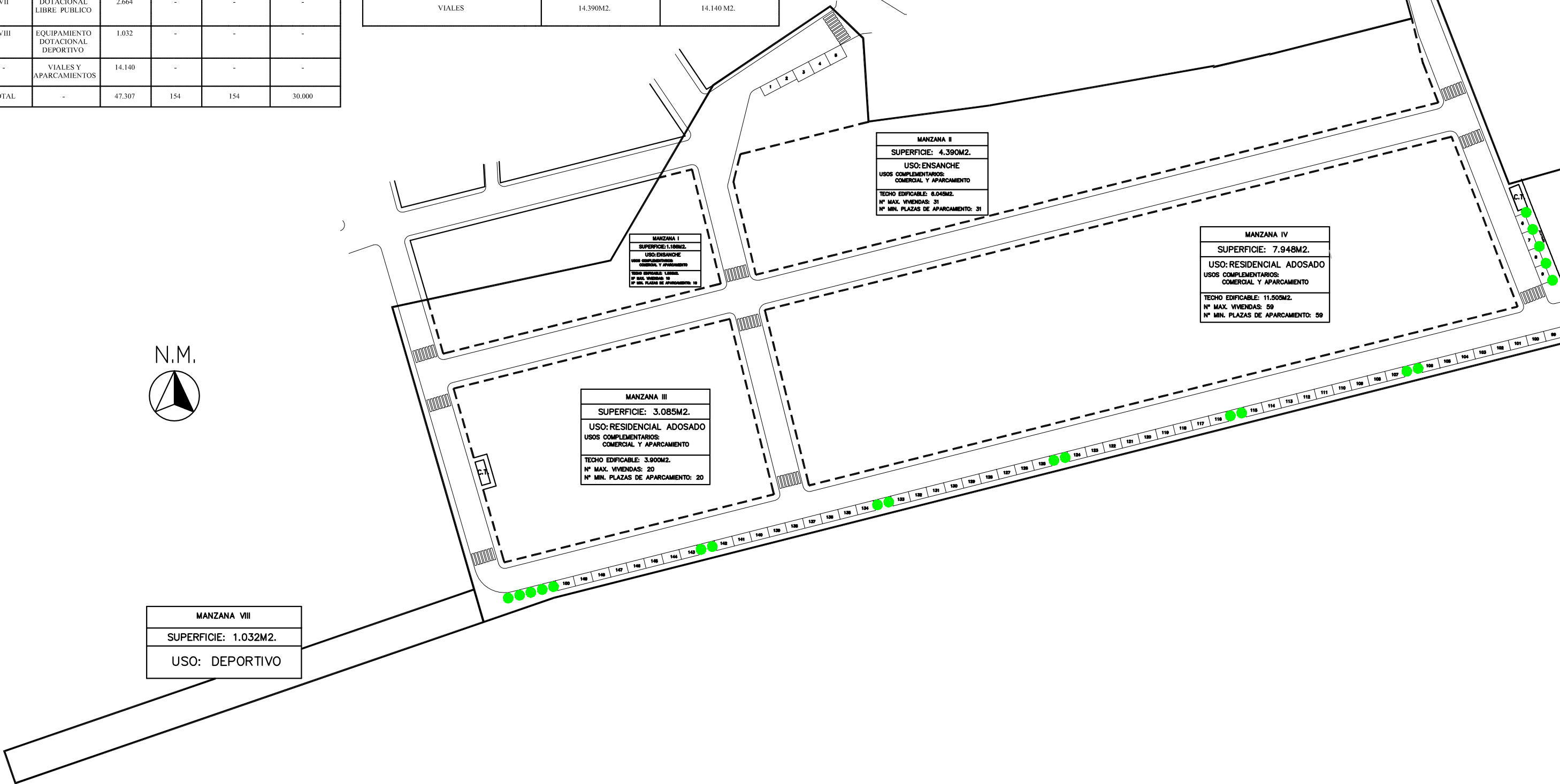
PLANO DE PROYECTO		ORDENACION Y ZONIFICACION		FECHA:	
				JULIO-2007	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO				ESCALA:	
ARQUITECTO		PROPIEDAD:		1/1000	
PEDRO I. DUGO UÑA		D. José Aguilera Parra		PLANO Nº:	9
CALLE RIO SECO ,68.		14700 PALMA DEL RIO -CORDOBA-		EXP	
				7/06	

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
06/0004840 - T008
VISADO
12 MAYO 2008
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

MANZANA	USOS	SUPERFICIE M2.	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Nº MINIMO PLAZAS APARCAMIENTO	EDIFICABILIDAD MAXIMA RESIDENCIAL M2
I	RESIDENCIAL ENSANCHE	1.186	10	10	1.950
II	RESIDENCIAL ENSANCHE	4.390	31	31	6.045
III	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSDA	3.085	20	20	3.900
IV	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSDA	7.948	59	59	11.505
V-a	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DOCENTE	2.248	-	-	-
V-b	DOTACIONAL LIBRE PUBLICO	2.759	-	-	-
V-c	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEPORTIVO	3.691	-	-	-
VI	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSDA	4.164	34	34	6.600
VII	DOTACIONAL LIBRE PUBLICO	2.664	-	-	-
VIII	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEPORTIVO	1.032	-	-	-
-	VIALES Y APARCAMIENTOS	14.140	-	-	-
TOTAL	-	47.307	154	154	30.000

		SEGUN NN.SS. (modificada puntualmente)		PLAN PARCIAL RESULTANTE	
SUPERFICIE		47.307 M2.		47.307 M2. según lev.antamiento topográfico	
SUELO RESIDENCIAL		24.682 M2.		20.773 M2.	
N° MAX. VIVIENDAS		154		154	
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,8m2/m2s = 37.846 M2.		30.000 M2.	
EDIFICABILIDAD NETA		1,6m2/m2s.			
CESIONES	ESPACIOS LIBRES	4.731 M2.	8.125 M2.	5.423 M2.	12.394 M2.
	DOCENTE	1.851 M2.		2.248 M2.	
	DEPORTIVO	1.543 M2.		4.723 M2.	
VIALES		14.390M2.		14.140 M2.	

		SEGUN L.O.U.A.		PLAN PARCIAL RESULTANTE	
SUPERFICIE		47.307 M2. según levantamiento topográfico		47.307 M2. según levantamiento topográfico	
SUELO RESIDENCIAL		—————		20.773 M2.	
EDIFICABILIDAD BRUTA		30.000 M2.		30.000 M2.	
CESIONES	ESPACIOS LIBRES	5.400 M2. ENTRE 6.300 M2.	9.000 M2. +1851+1543= 12.394 M2.	5.423 M2.	12.394 M2.
	DOCENTE	1.540 M2.		2.248 M2.	
	DEPORTIVO	308 M2.		4.723 M2.	
APARCAMIENTOS EN VIAL PÚBLICO		150 ENTRE 300		150	



P. P. R. 1

Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO

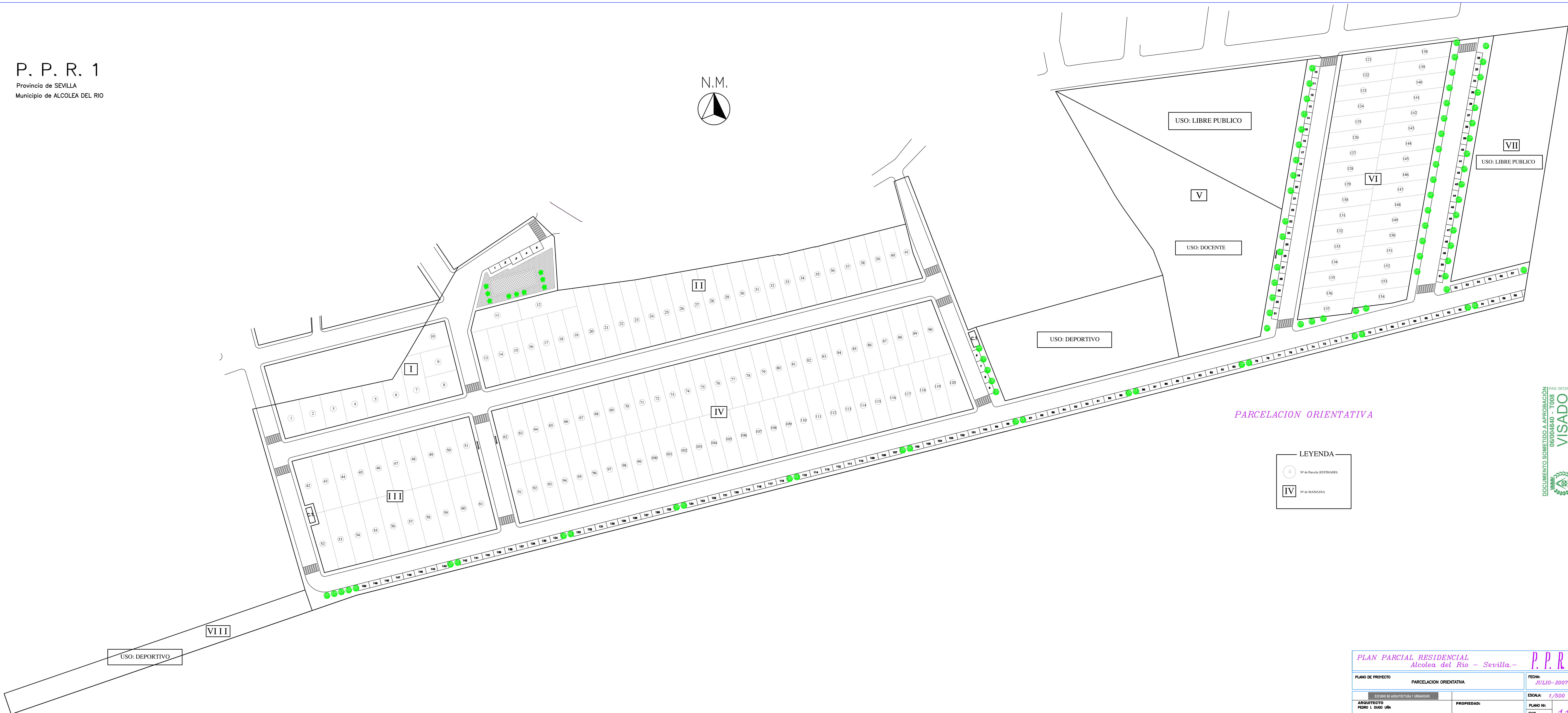
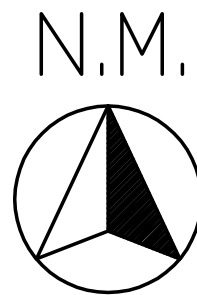
----- ALTURA. 2 PLANTAS

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Rio - Sevilla.- P. P. R. 1

PLANO DE PROYECTO	ORDENANZAS Y ALTURAS	FECHA: JULIO-2007
-------------------	----------------------	----------------------

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	PROPIEDAD:	ESCALA: 1/1000
ARQUITECTO PEDRO I. DUGO UÑA	D. José Aguilera Parra	PLANO Nº: EXP 7/06 10
CALLE RIO SECO ,68.	14700 PALMA DEL RIO -CORDOBA-	

P. P. R. 1
Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO

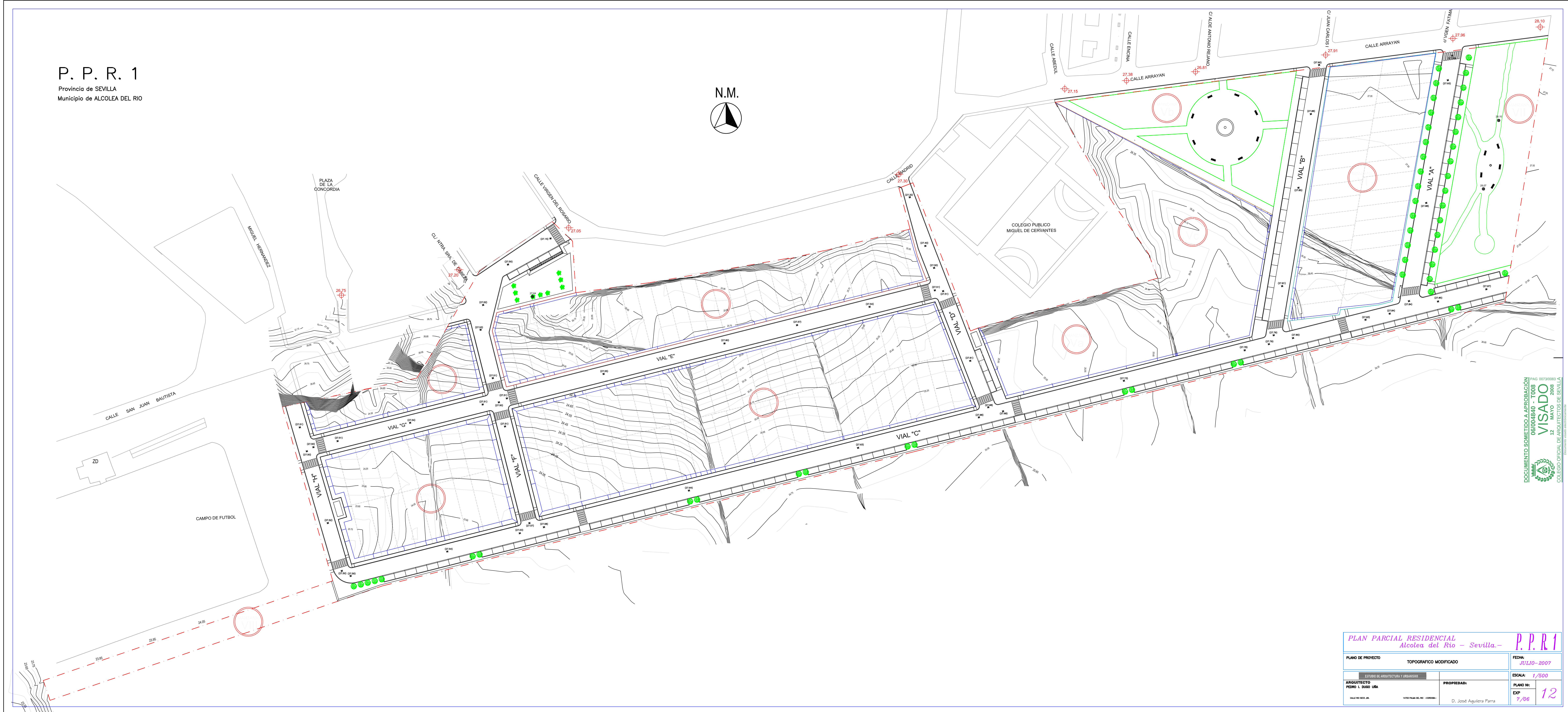
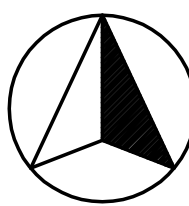


PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Rio - Sevilla.- P. P. R. 1		
PLANO DE PROYECTO		FECHA:
PARCELACION ORIENTATIVA		JULIO-2007
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		ESCALA:
ARQUITECTO PEDRO L. DUOQ URA		1/500
PROPIEDAD:		PLANO N°:
D. José Aguilera Parra		EXP.
7/06		11

P. P. R. 1

Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO

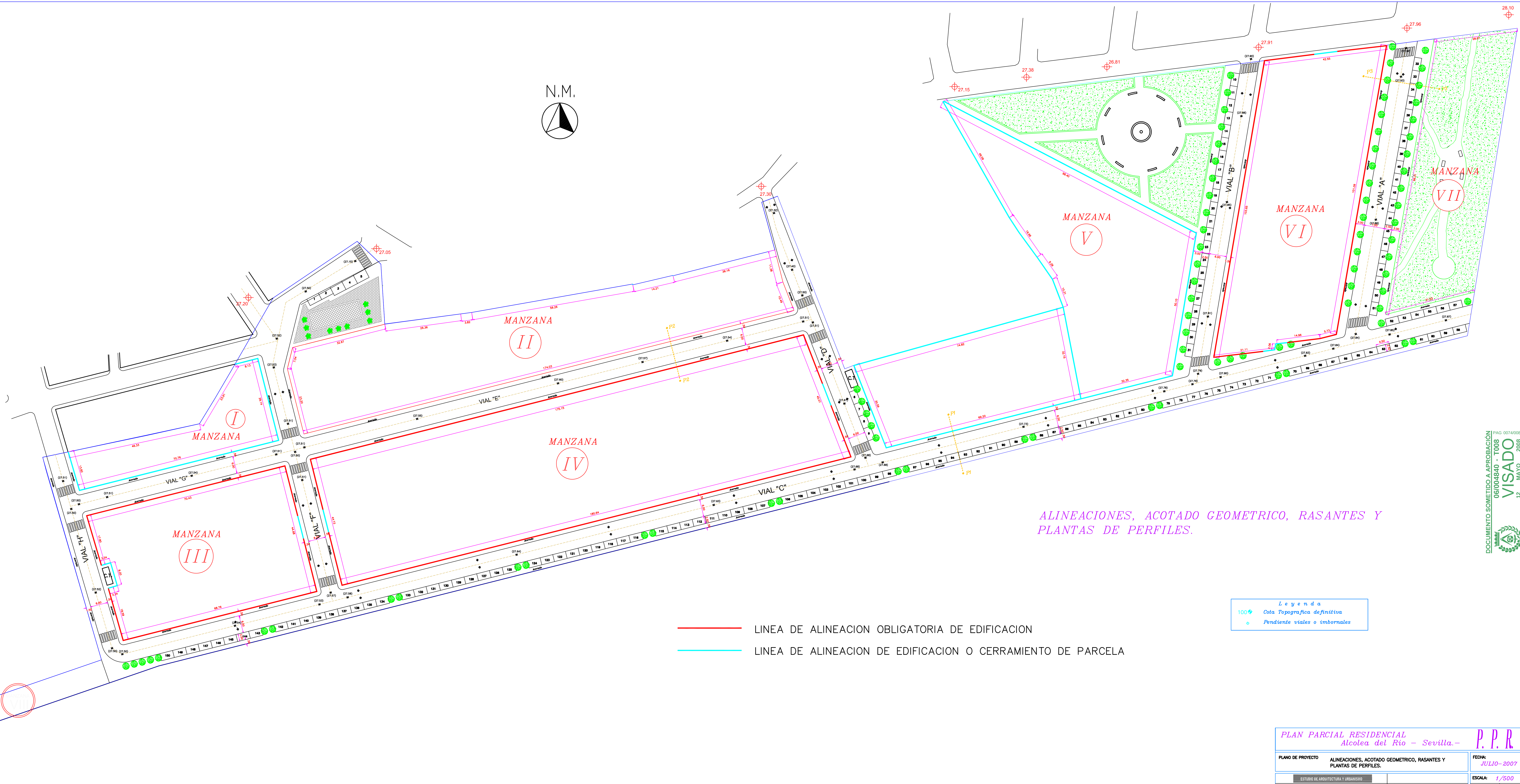
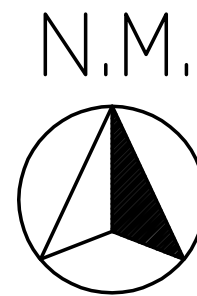
N.M.



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Río - Sevilla - P. P. R. 1		
PLANO DE PROYECTO	TOPOGRAFICO MODIFICADO	FECHA: JULIO-2007
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	PROPIEDAD:	ESCALA: 1/500
ARQUITECTO PEDRO L. DUQUE URA	D. José Aguilera Parra	PLANO Nº: 7/06
CALLE RIO 0002 JR.	14700 PALMA DEL RIO -CORDOBA-	EXP 12

P. P. R. 1

Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO



ALINEACIONES, ACOTADO GEOMETRICO, RASANTES Y
PLANTAS DE PERFILES.

- LINEA DE ALINEACION OBLIGATORIA DE EDIFICACION
- LINEA DE ALINEACION DE EDIFICACION O CERRAMIENTO DE PARCELA

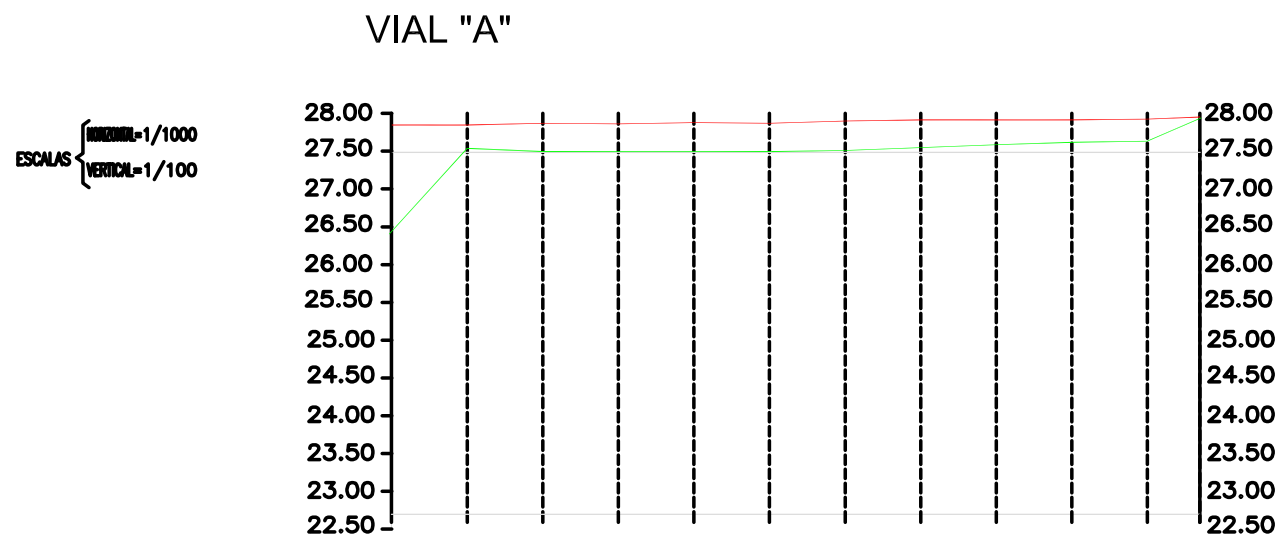
Legenda

- 100.00 Cota Topografica definitiva
- Pendiente viales o imbormales

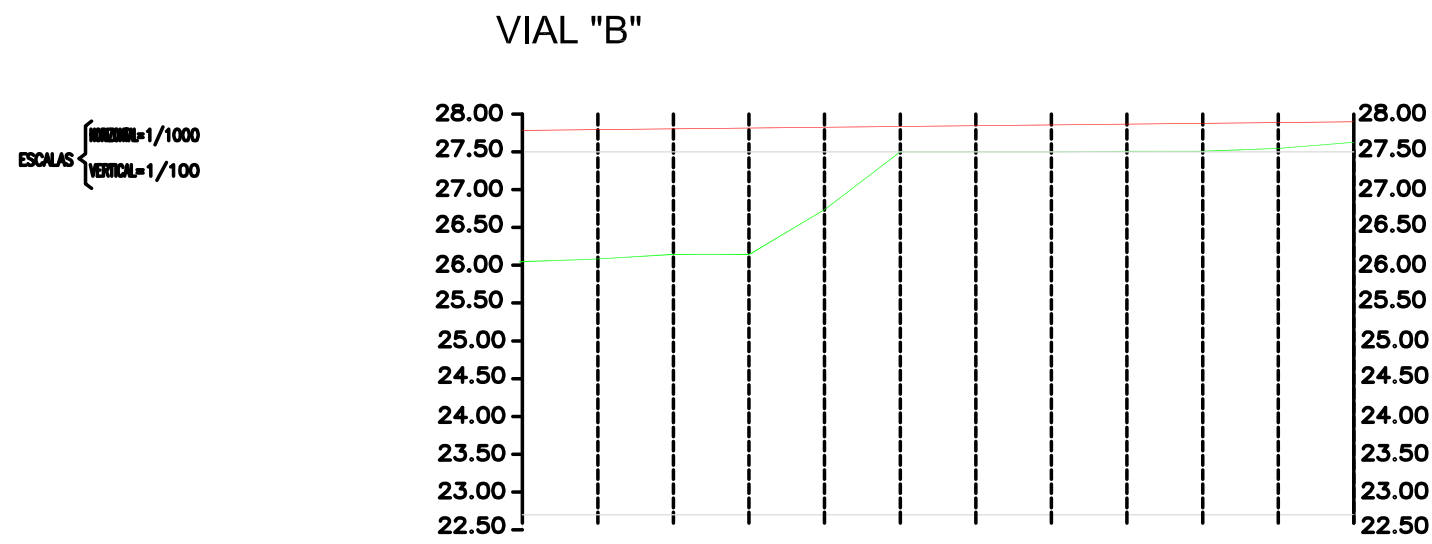
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
Alcolea del Río - Sevilla -

P. P. R. 1

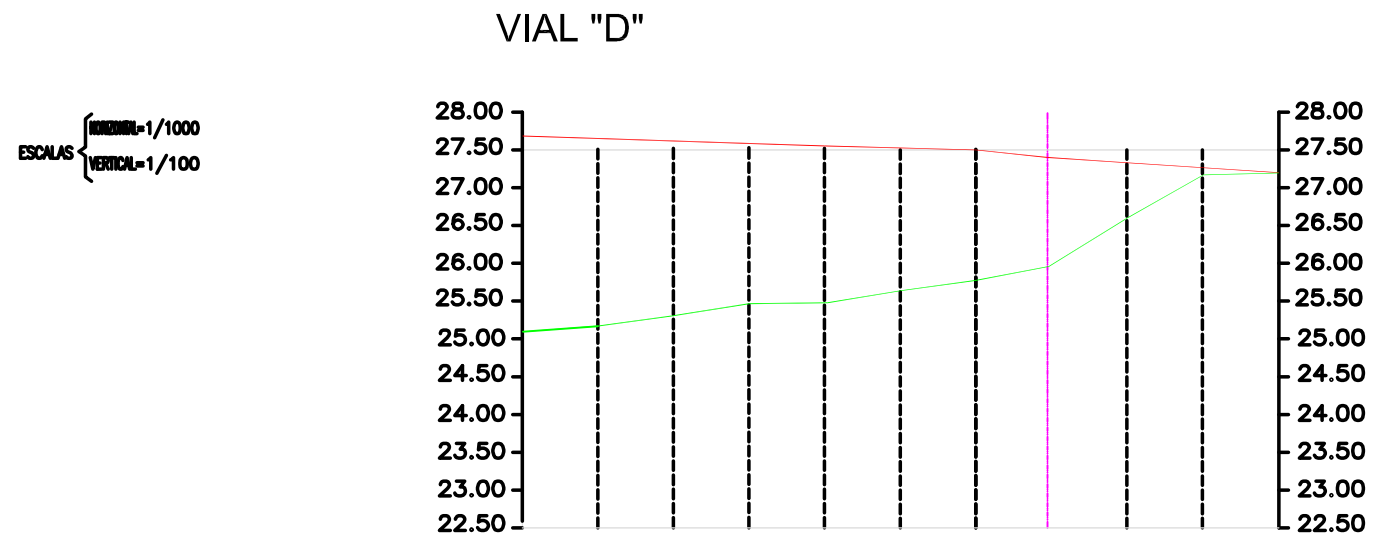
PLANO DE PROYECTO	ALINEACIONES, ACOTADO GEOMETRICO, RASANTES Y PLANTAS DE PERFILES.	FECHA:	JULIO-2007
ARQUITECTO	ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	ESCALA:	1/500
PEDRO L. DUJO UÑA	PROPIEDAD:	PLANO Nº:	13
EXP	D. José Aguilera Parra	7/06	



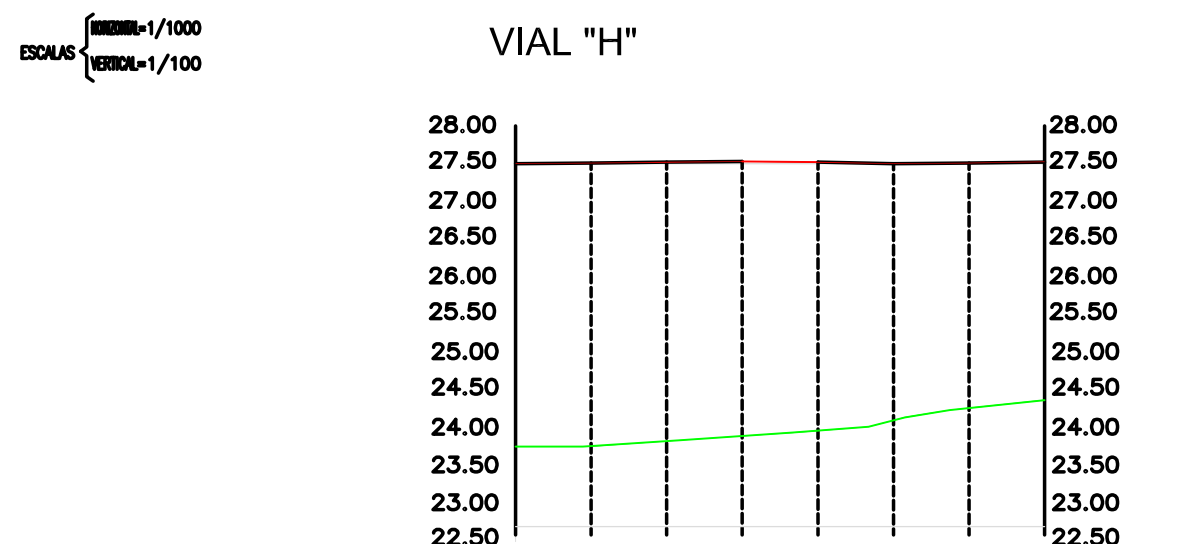
Desmorte	
Terrapien	1.39
Cota de Rasante (m)	27.84
Cota de Terreno (m)	26.45
Distancia Parciales (m)	10.00 m
Distancia a Origen (m)	0.00
Numeracion de Perfiles	45



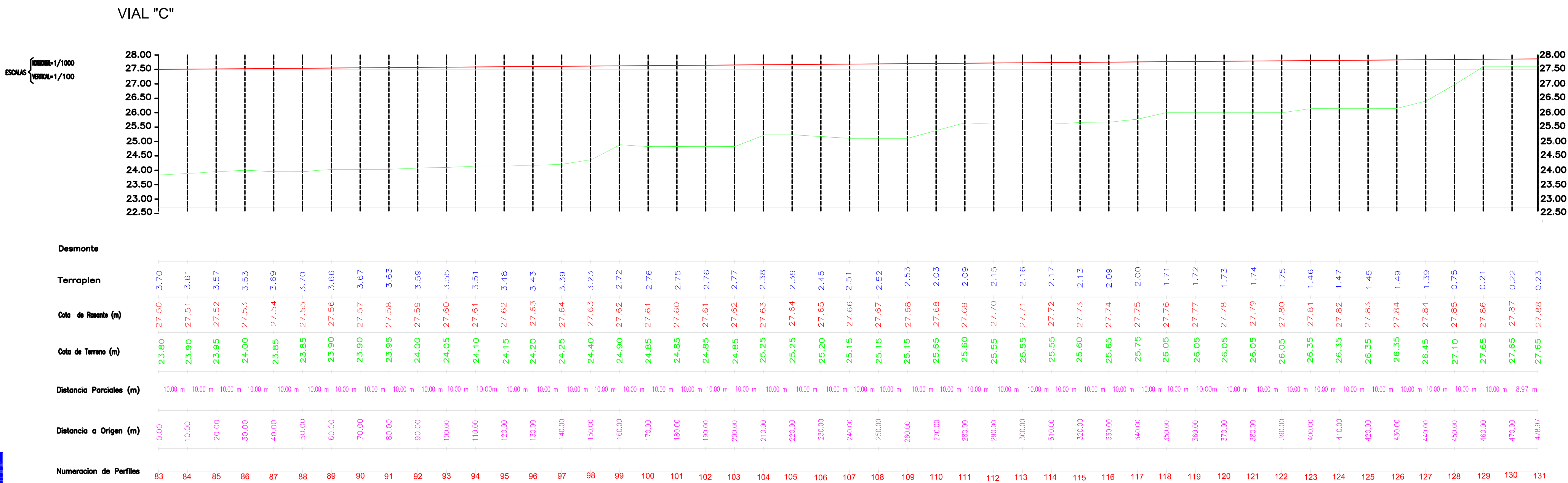
Desmorte	
Terrapien	1.74
Cota de Rasante (m)	27.79
Cota de Terreno (m)	26.05
Distancia Parciales (m)	10.00 m
Distancia a Origen (m)	0.00
Numeracion de Perfiles	33



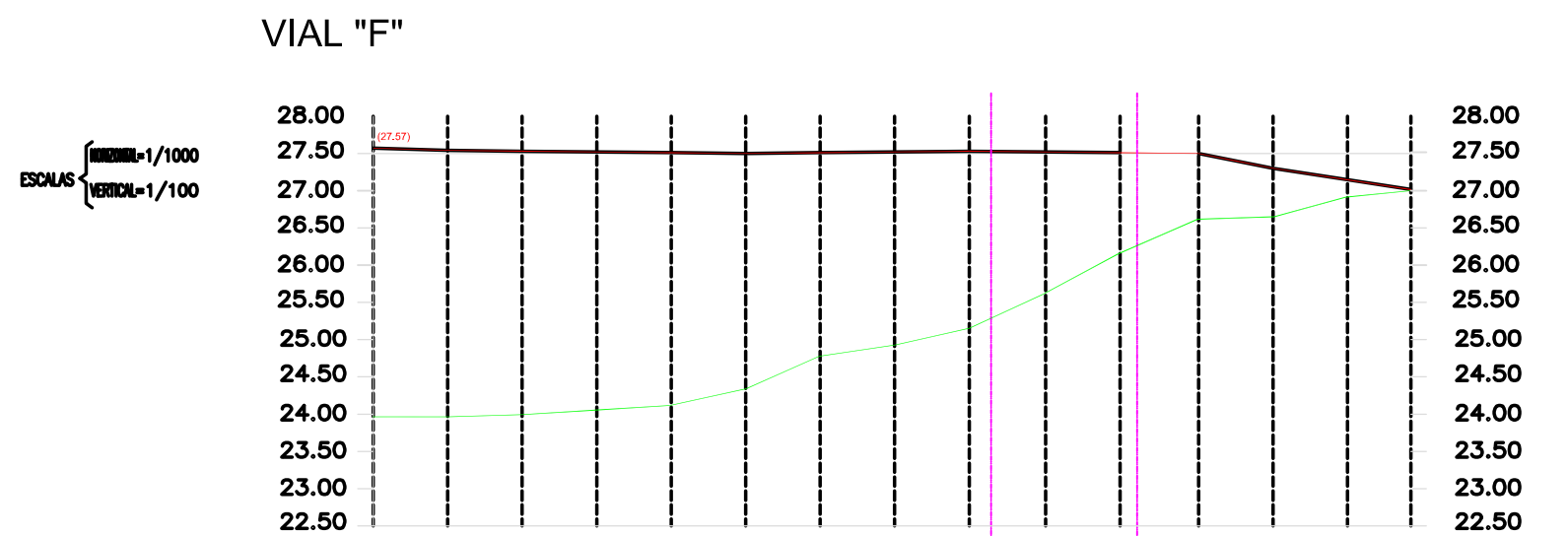
Desmorte	
Terrapien	2.53
Cota de Rasante (m)	27.68
Cota de Terreno (m)	25.15
Distancia Parciales (m)	10.00 m
Distancia a Origen (m)	0.00
Numeracion de Perfiles	23



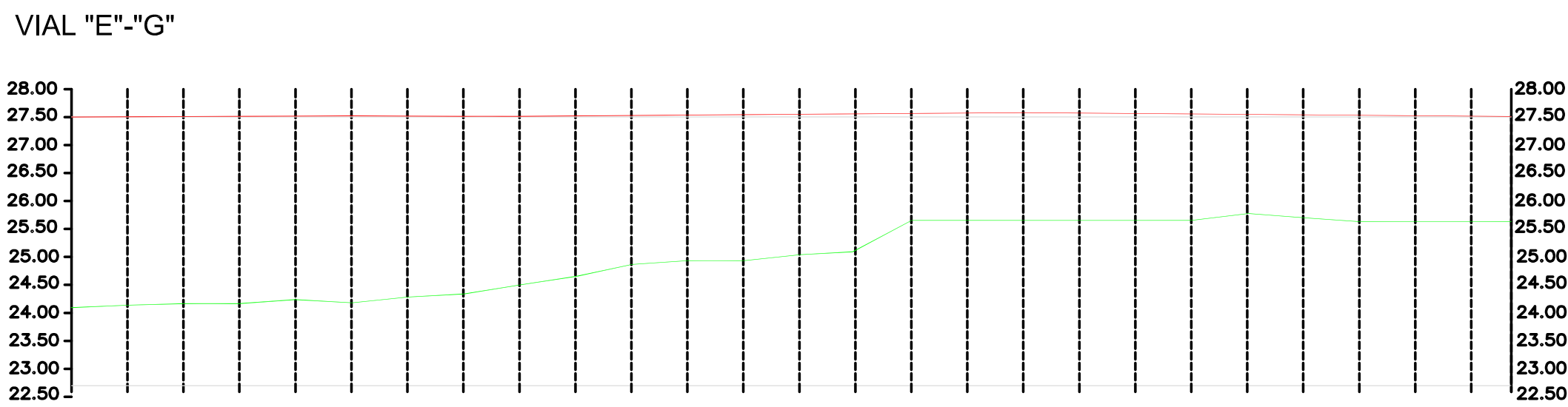
Desmorte	
Terrapien	3.75
Cota de Rasante (m)	27.50
Cota de Terreno (m)	23.75
Distancia Parciales (m)	10.00 m
Distancia a Origen (m)	0.00
Numeracion de Perfiles	1



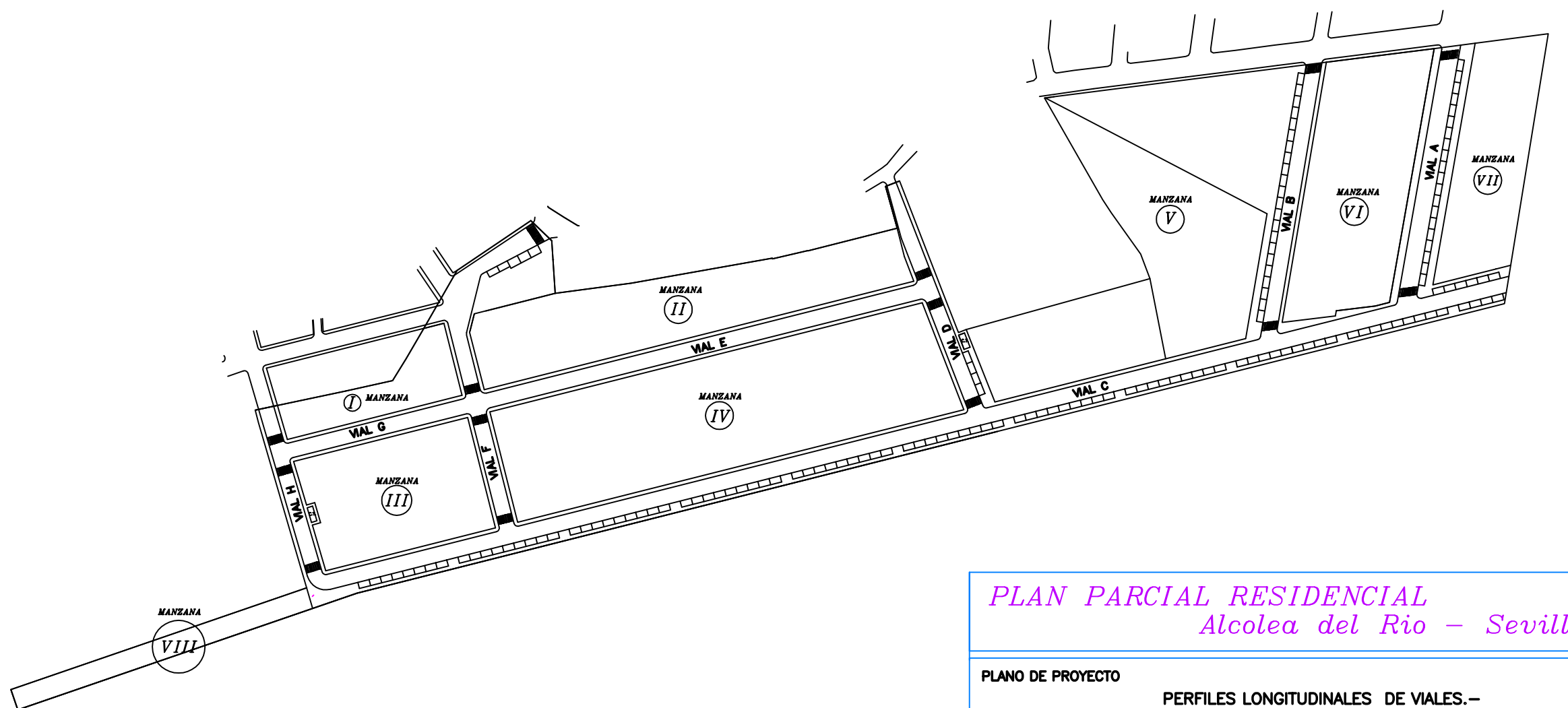
Desmorte	
Terrapien	3.70
Cota de Rasante (m)	27.50
Cota de Terreno (m)	23.80
Distancia Parciales (m)	10.00 m
Distancia a Origen (m)	0.00
Numeracion de Perfiles	83



Desmorte	
Terrapien	3.62
Cota de Rasante (m)	27.57
Cota de Terreno (m)	23.95
Distancia Parciales (m)	10.00 m
Distancia a Origen (m)	0.00
Numeracion de Perfiles	9

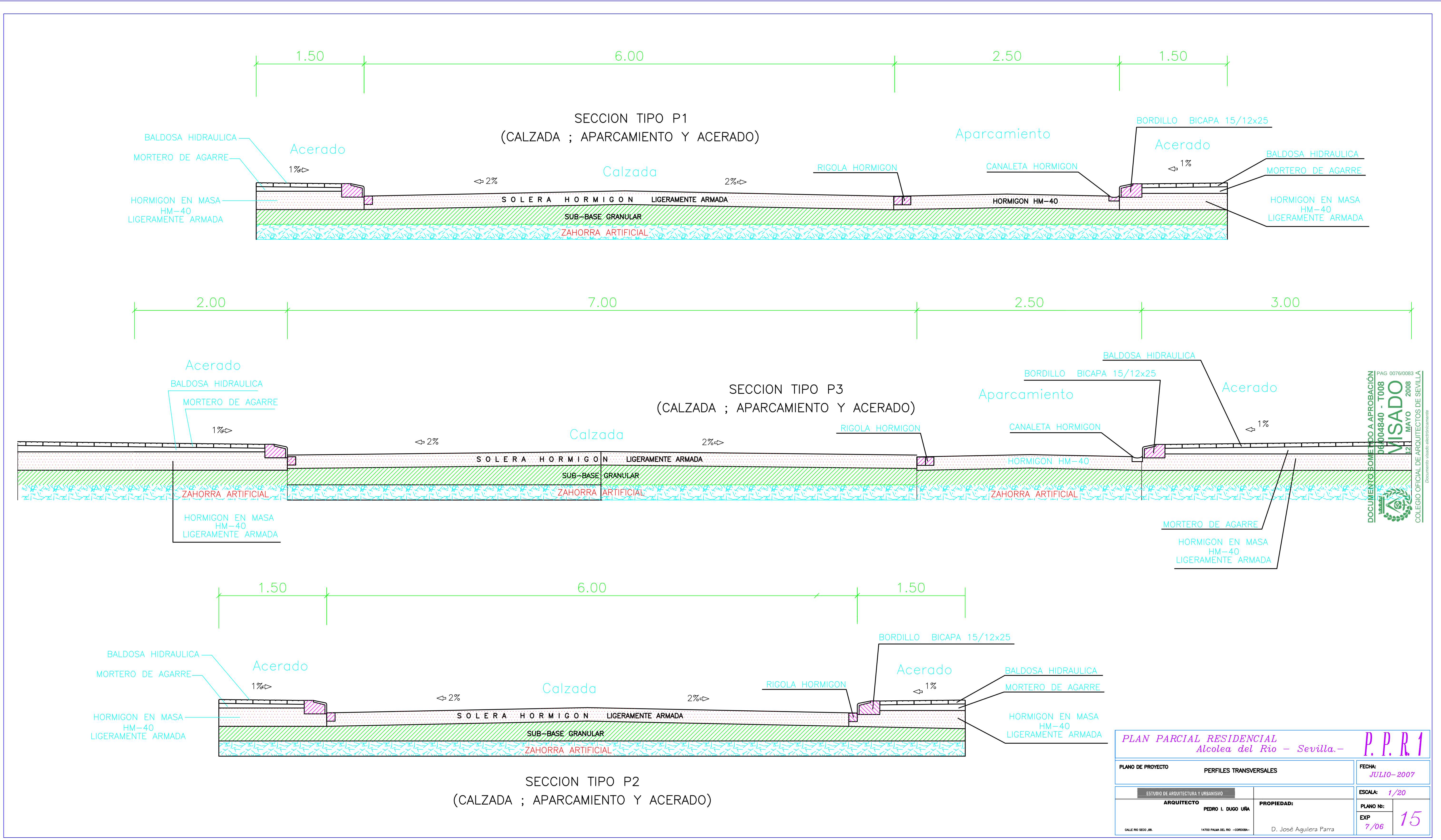


Desmorte	
Terrapien	3.35
Cota de Rasante (m)	27.50
Cota de Terreno (m)	24.15
Distancia Parciales (m)	10.00 m
Distancia a Origen (m)	0.00
Numeracion de Perfiles	56

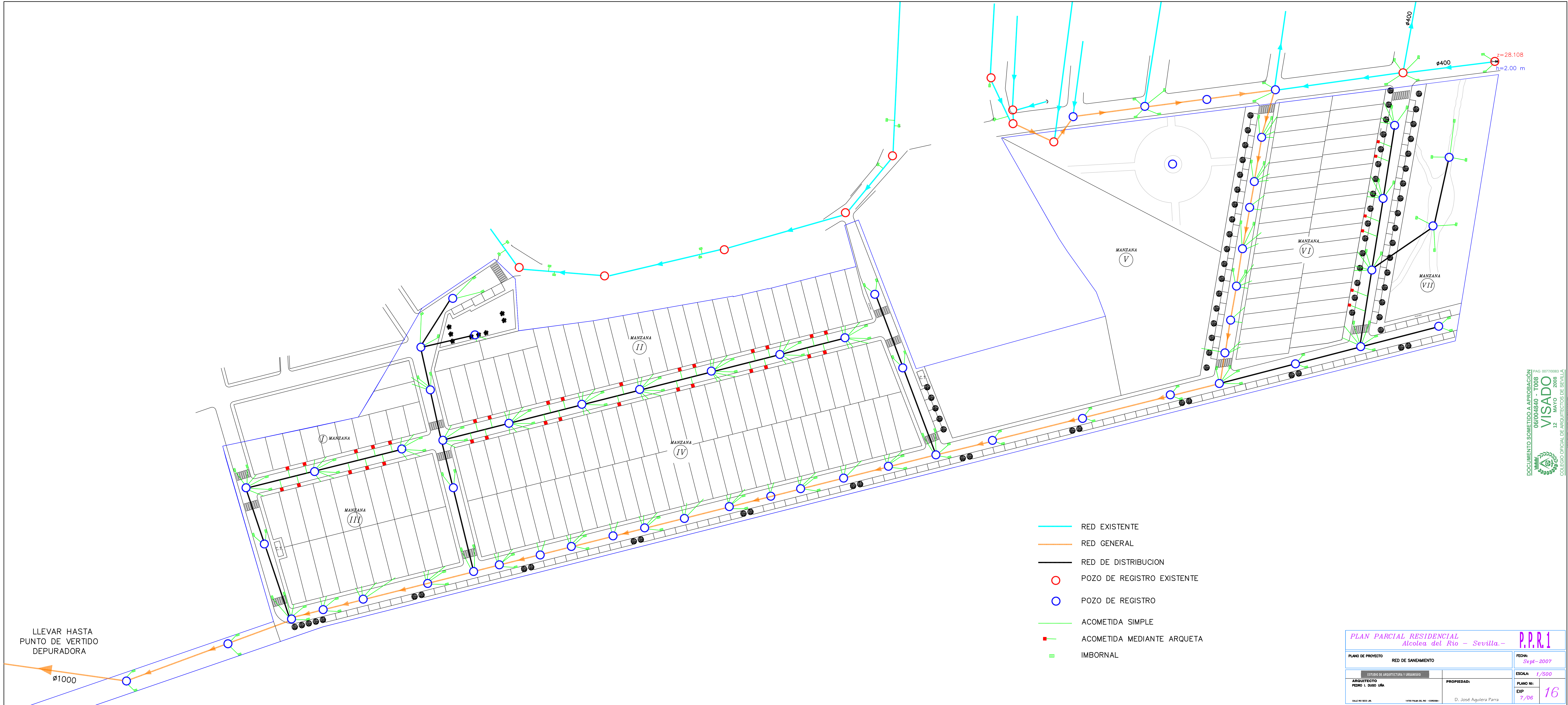


PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
Alcolea del Rio - Sevilla.-

PLANO DE PROYECTO	PERFILES LONGITUDINALES DE VIALES.-	FECHA:	JULIO-2007
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	PROPIEDAD:	ESCALA:	1/300
ARQUITECTO PEDRO I. DUGO URA	D. José Aguilera Parra	PLANO N°:	14
CALLE RIO SECO, 36.	14700 PALMA DEL RIO -CORROSA-	EXP	7/06

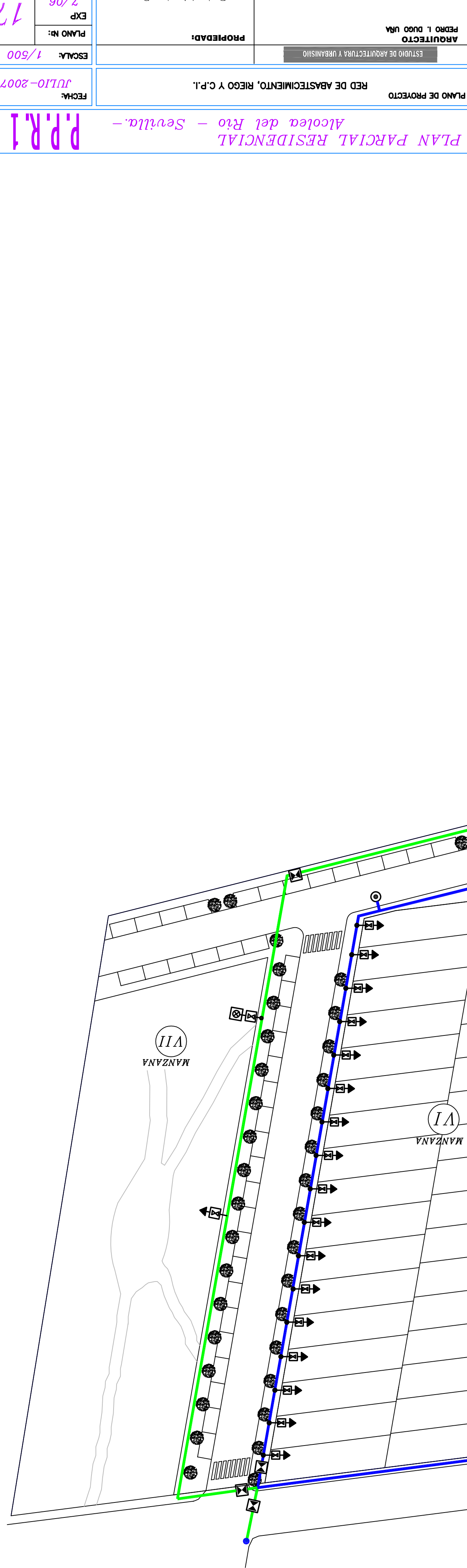


PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Rio - Sevilla.-		P. P. R. 1	
PLANO DE PROYECTO	PERFILES TRANSVERSALES	FECHA:	JULIO-2007
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	ARQUITECTO	PROPIEDAD:	ESCALA: 1/20
PEDRO L. DUGO URA	EXP 7/06	D. José Aguilera Parra	15
CALLE RIO SECO AB.	14700 PALMA DEL RIO -CORDOBA-		



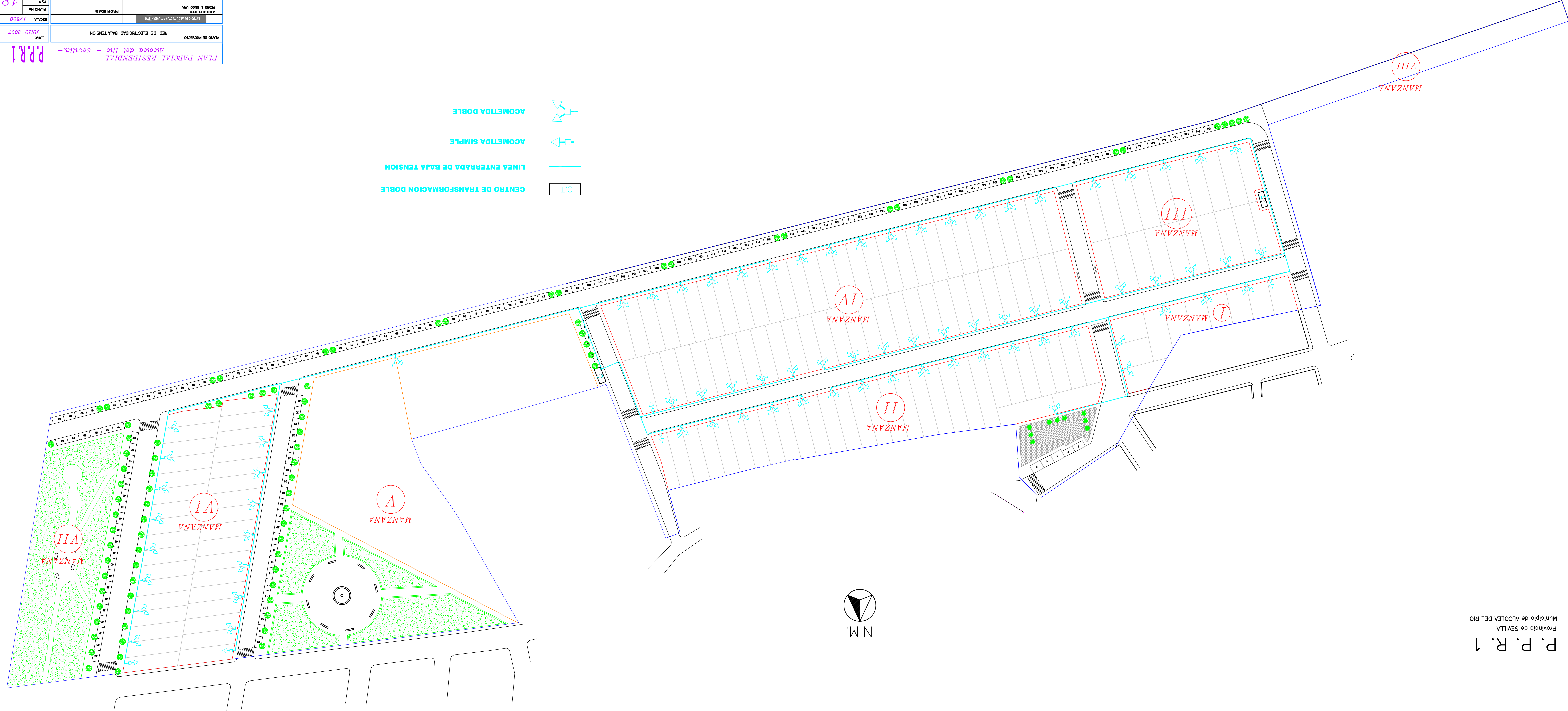
- RED EXISTENTE
- RED GENERAL
- RED DE DISTRIBUCION
- POZO DE REGISTRO EXISTENTE
- POZO DE REGISTRO
- ACOMETIDA SIMPLE
- ACOMETIDA MEDIANTE ARQUETA
- IMBORNAL

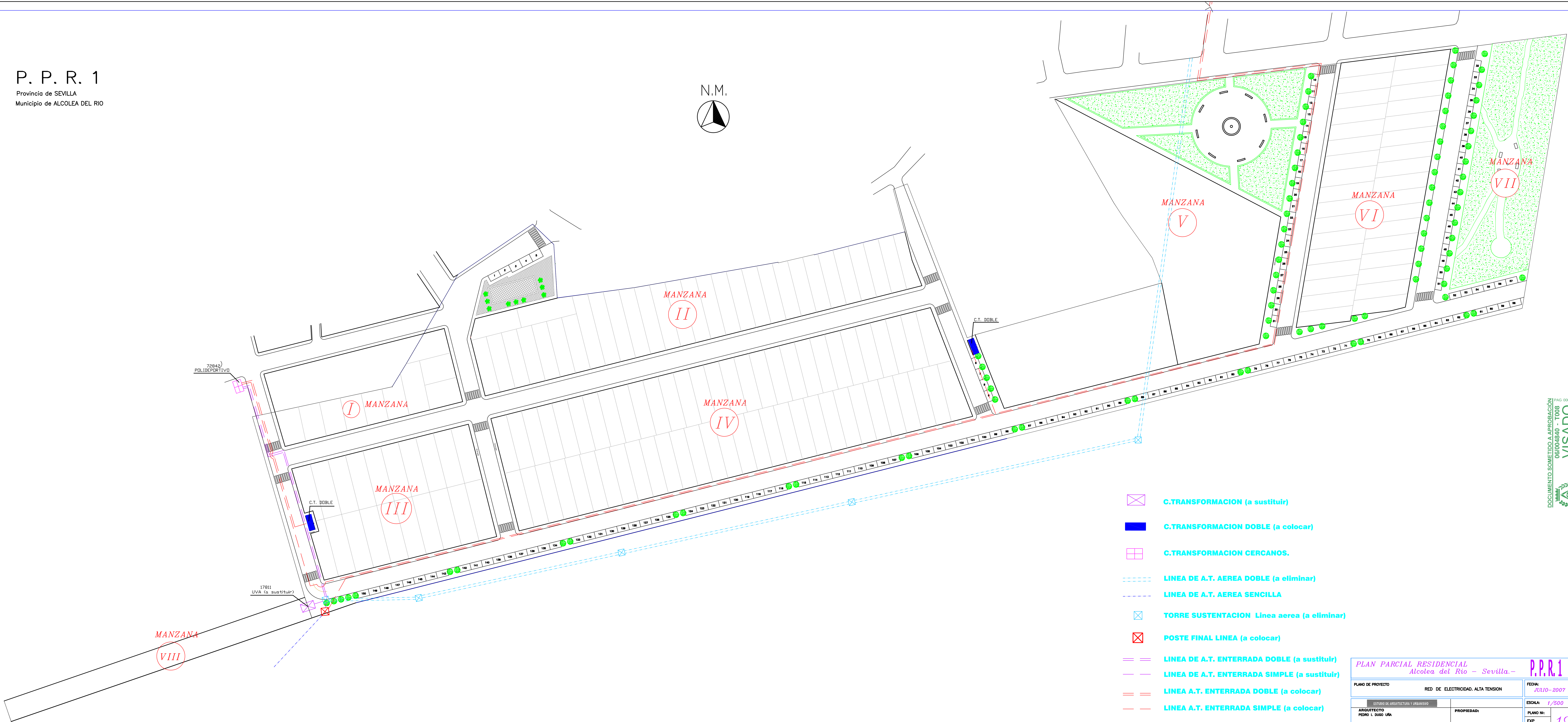
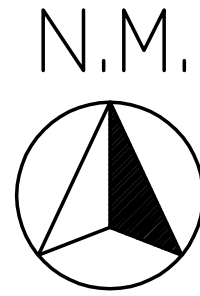
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Río - Sevilla.-		P.P.R.1	
PLANO DE PROYECTO RED DE SANEAMIENTO		FECHA: Sept-2007	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		ESCALA: 1/500	
ARQUITECTO PEDRO L. DUGO UÑA		PROPIEDAD: D. José Aguilera Parra	
CALLE RIO REJO, 141		EXP 7/06	
TAFIO PALMA DEL RIO -CORREROS-		16	



RED DE TUBERIAS	
	FIBROCEMENTO
	PVC
	P.P.V.
	COBRE
	PLOMO
	HERRO GALVANIZADO

ELEMENTOS	
	BOCA DE INCENDIO
	BOCA DE RIEGO
	LLAVE DE PASO
	LLAVE DE PASO CON DESAQUE
	VALVULA REDUCTORA DE PRESION
	VALVULA DE RETENCION
	LLAVE DE DESAQUE
	VENTOSA
	CONTADOR
	EQUIPO DE BOMBEO

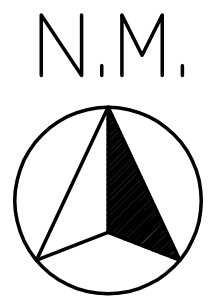




- C.TRANSFORMACION (a sustituir)
- C.TRANSFORMACION DOBLE (a colocar)
- C.TRANSFORMACION CERCANOS.
- LINEA DE A.T. AEREA DOBLE (a eliminar)
- LINEA DE A.T. AEREA SENCILLA
- TORRE SUSTENTACION Linea aerea (a eliminar)
- POSTE FINAL LINEA (a colocar)
- LINEA DE A.T. ENTERRADA DOBLE (a sustituir)
- LINEA DE A.T. ENTERRADA SIMPLE (a sustituir)
- LINEA A.T. ENTERRADA DOBLE (a colocar)
- LINEA A.T. ENTERRADA SIMPLE (a colocar)

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Rio - Sevilla.-		P.P.R.1
PLANO DE PROYECTO	RED DE ELECTRICIDAD, ALTA TENSION	FECHA: JUN10-2007
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	PROPIEDAD:	ESCALA: 1/500
ARQUITECTO PEDRO L. GODO URA	D. José Aguilera Parra	PLANO N: 19
CHALE DEL SECC. JR.	14700 PALM DEL RIO -CORONA-	EXP 7/06

P. P. R. 1
Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO



MANZANA
VIII

MANZANA
I

MANZANA
III

MANZANA
II

MANZANA
IV

MANZANA
V

MANZANA
VI

MANZANA
VII

C.T. CENTRO DE TRANSFORMACION

P PUNTO DE LUZ CON BÁCULO

LINEA DE ALUMBRADO

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
Alcolea del Río - Sevilla.-

P.P.R.1

PLANO DE PROYECTO
RED DE ALUMBRADO.

FECHA:
JULIO-2007

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

ARQUITECTO
PEDRO L. DUSO UJA

PROPIEDAD:

D. José Aguilera Parra

ESCALA: 1/500

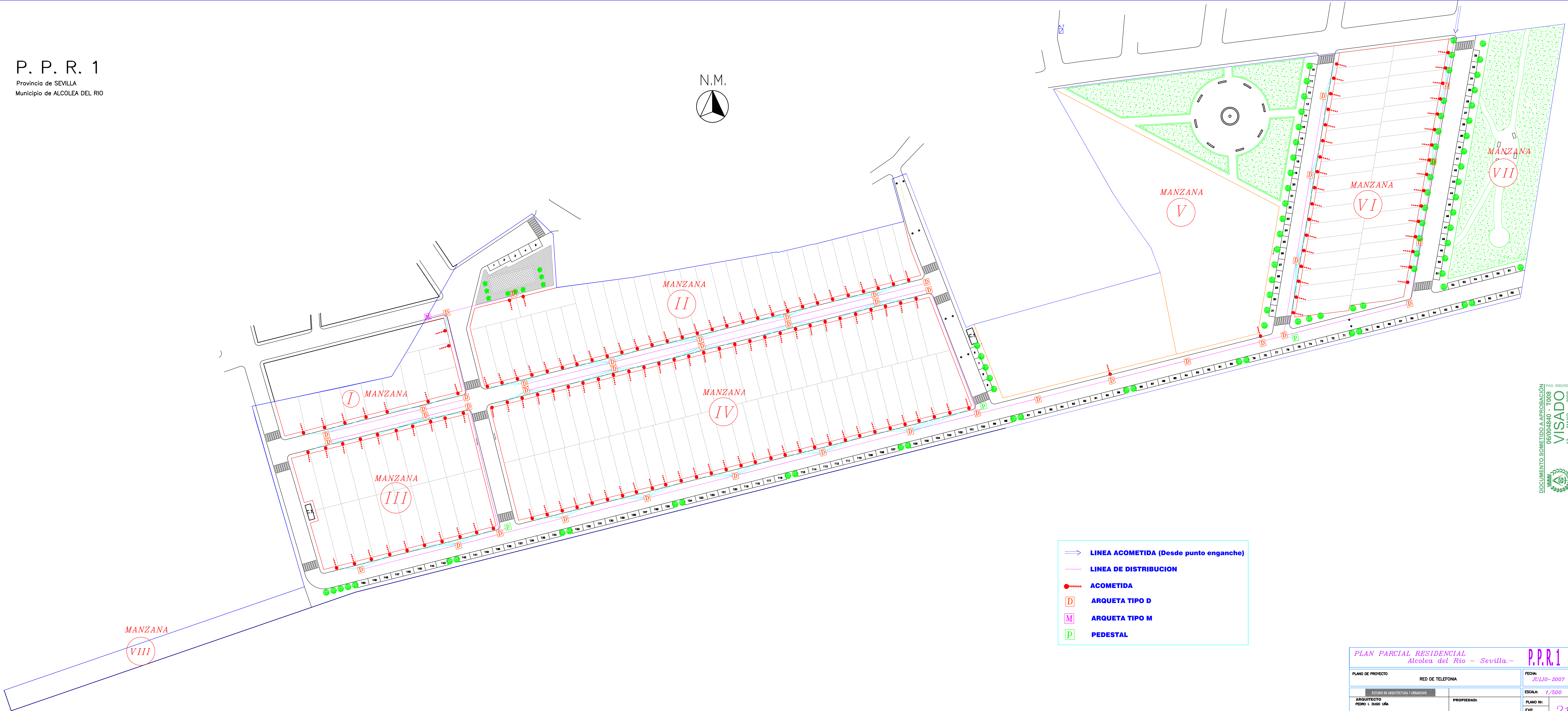
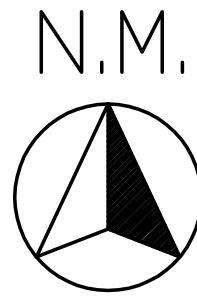
PLANO N°:

EXP

7/06

20

P. P. R. 1
Provincia de SEVILLA
Municipio de ALCOLEA DEL RIO



- ➡ LINEA ACOMETIDA (Desde punto enganche)
- LINEA DE DISTRIBUCION
- ACOMETIDA
- D ARQUETA TIPO D
- M ARQUETA TIPO M
- P PEDESTAL

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Alcolea del Río - Sevilla.- P.P.R.1		
PLANO DE PROYECTO	RED DE TELEFONIA	FECHA: JULIO-2007
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	PROPIEDAD:	ESCALA: 1/500
ARQUITECTO PEDRO L. DUOD URA	D. José Aguilera Parra	PLANO Nº: EXP. 7/06

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL

Alcolea del Río – Sevilla.-

P.P.R.1

PLANO DE PROYECTO

ORDENACION ZONAS LIBRES

FECHA: JULIO-2007

ARQUITECTO

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PROPIEDAD:

EXP 7/06

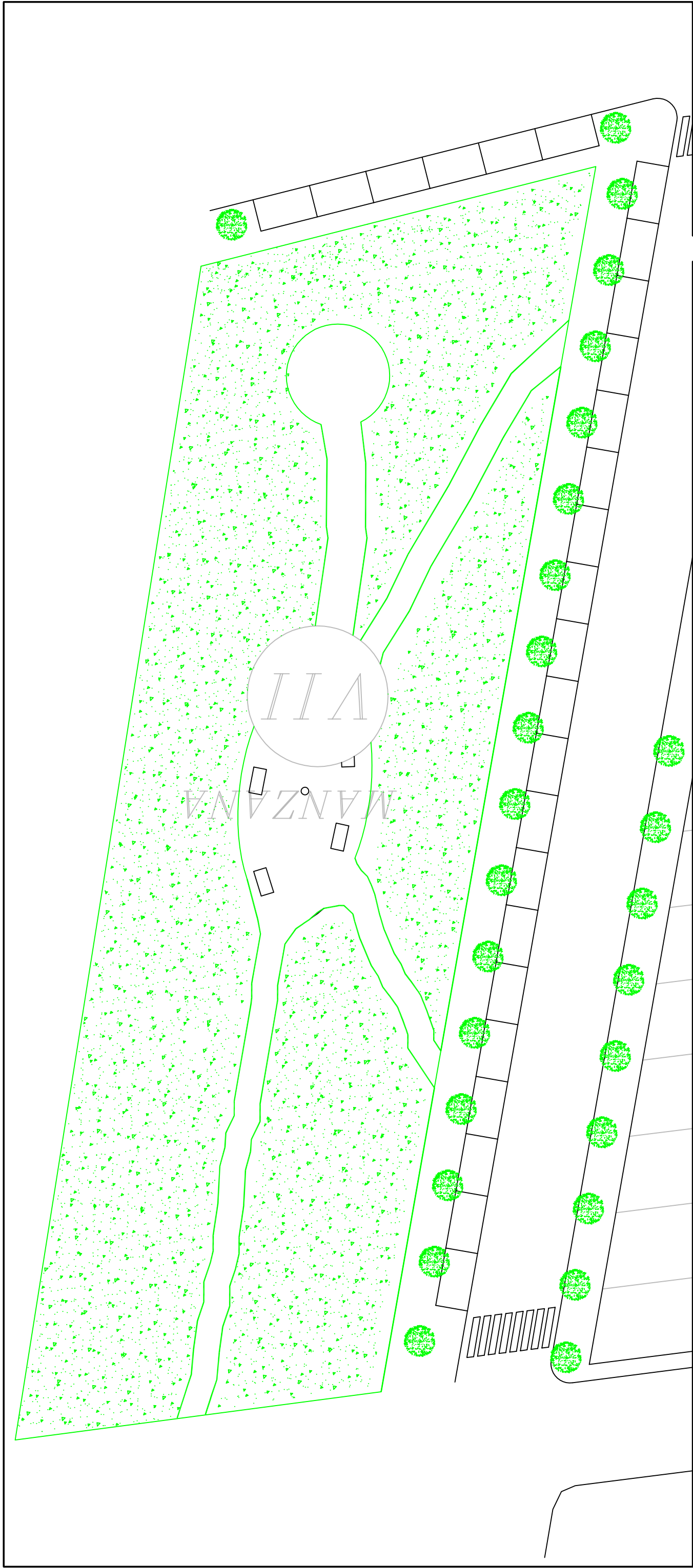
PLANO Nº:

22

CALE NO 3820 JB.

14700 PLANA DEL RIO – COMORRA-

PEDRO I. DUÑO UÑA



- ZONA DE PAVIMENTADA
- CAMINO DE ALBERO
- ZONA DE PLANTACION VEGETAL

