



Firmas del Documento

Fecha de la primera Firma 27/8/2010 9:58 am

Este documento puede incorporar una o mas firmas electrónicas que se han realizado mediante una herramienta del CICCPC. Si Vd. desea utilizarla o verificar las firmas, puede obtenerla gratuitamente desde la Web del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos <http://pki.ciccp.es>

Instrucciones de Firma:

- Use el primer campo de firma disponible.
- Pulse en el campo. Elija el certificado que desea usar.
- Inserte su tarjeta en el lector y teclee su PIN
- El proceso puede durar varios minutos en un documento grande. Sea paciente.

Firma

Firmado digitalmente por: NOMBRE MOLINA HERNANDEZ GLORIA - NIF 26012046N

Fecha: 27/08/2010

Razón: Soy el autor del documento

Firma

Firmado digitalmente por: VISADO Colegio de Ingenieros de Caminos - NIF Q2867009I

Fecha: 27/08/2010

Razón: VISADO por el Colegio de Ingenieros de Caminos

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BÁRBARA SUS - DE - 08 (SEVILLA)



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

JULIO-2010

PROMOTOR:

PUERTA GAVIA COOP.

CONSULTOR:

GESTORA:

GESEDUMA,S.L.



		COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente		Fecha	
MEMORIA		SEVILLA 27/08/2010	
V I S A D O			

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS-DE-08
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
MEMORIA

ÍNDICE

0.- MEMORIA PREVIA

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Planeamiento de Rango Superior
- 1.3.- Situación actual de la parcela
 - 1.3.1.- Características físicas y Paisaje Urbano
 - 1.3.2.- Estructura de la Propiedad del Suelo
 - 1.3.3.- Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes
 - 1.3.4.- Descripción de las Haciendas Santa Bárbara y Valdeleón
 - 1.3.5.- Accesos y conexiones exteriores actuales
 - 1.3.6.- Infraestructuras exteriores para el abastecimiento del sector
 - 1.3.7.- Geología, Geotecnia e Hidrología

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1.- Generalidades
 - 2.1.1.- Objetivos y Criterios del PGOU
 - 2.1.2.- Objetivos y Criterios del Plan Parcial
 - 2.1.2.1.- Objetivos
 - 2.1.2.2.- Criterios
- 2.2.- Ordenación Estructural
 - 2.2.1.- Segmentación por usos
 - 2.2.2.- Red Viaria
 - 2.2.2.1.- Viales interiores
 - 2.2.2.2.- Viario exterior de acceso provisional
 - 2.2.3.- Parcelación
 - 2.2.4.- Espacios Libres
 - 2.2.5.- Reservas para dotaciones
 - 2.2.6.- Carril Bici
- 2.3.- Características de las Infraestructuras
 - 2.3.1.- Abastecimiento de Agua
 - 2.3.2.- Saneamiento y Pluviales
 - 2.3.3.- Energía eléctrica y Alumbrado Público
 - 2.3.4.- Red de Telefónica
 - 2.3.5.- Red de Gas

3.- MEMORIA DE GESTIÓN

- 3.1.- Sistema de Actuación. Modo de Ejecución
- 3.2.- Unidades de Actuación
- 3.3.- Plan de Etapas
- 3.4.- Cesiones
- 3.5.- Cargas
- 3.6.- Conservación de la Urbanización

4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

- 4.1.- Costes (sin iva)
- 4.2.- Valor del ASA
- 4.3.- Beneficio de la operación

5.- MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR

ANEJOS

Anejo 1.- Aprobación Inicial y Provisional

Anejo 2.- Notas Simples y Escritura de Protocolización del Proyecto de Compensación del Polígono Aeropuerto

Anejo 3.- Solvencia Económica

Anejo 4.- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010
V I S A D O	

O.- MEMORIA PREVIA

Constituye este documento el Texto Refundido del Plan Parcial del SUS-DE-08 “Hacienda Santa Bárbara”, en el que se recogen las modificaciones sufridas por el documento entregado para su Aprobación Inicial desde el momento de su entrega en Abril de 2.007 hasta ahora, de forma que constituye un texto completo para su Aprobación Definitiva.

Así se incluyen las prescripciones ya incluidas en los documentos complementarios 1 y 2 donde se daban contestación a los informes del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, en concreto:

- El Documento Complementario 1 para la aprobación inicial de septiembre de 2.007 respondía al informe de fecha 1 de agosto de 2.007.
- El Documento Complementario 2 para la aprobación inicial de abril de 2.008 respondía al informe de fecha 17 de diciembre de 2.007

Además de estas modificaciones, se incluyen las prescripciones dadas para la Aprobación Inicial, que se centraban en la modificación de unos aspectos formales referentes a la Cesión de terrenos y al Plan de Etapas, así como una mayor aclaración de una carga de urbanización externa al sector (ampliación de la Calle Arahal) y la inclusión de un informe de la Consejería de Educación trasapelado del anterior documento. A todas estas cuestiones se da respuesta en este documento de la siguiente manera:

- En relación a la Cesión de Terrenos, en el punto 3.4 *Cesiones*. de este documento se remite al cumplimiento del artículo 13.1.8.1.B) del Plan General sobre los deberes del propietario.
- En cuanto al Plan de Etapas, en el punto 3.3 *Plan de Etapas* de este documento se incluye uno que cuenta con el VºBº de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda según informe sectorial del fecha 19 de mayo de 2.010.
- En cuanto a la carga externa al sector hay un punto 3.5. *Cargas* en el que se hace referencia expresa a que este Sector deberá expropiar y urbanizar el solar que dé continuidad a la calle Arahal. Además en los planos de este documento ya se incluye dicha continuidad.
- En cuanto al informe de la Consejería de Educación se incluye en el anejo nº4.

En la fase de Información Pública, se ha producido una alegación que no puede ser recogida actualmente en este Plan Parcial, pues, casualmente, está en marcha una Modificación Puntual del PGOU que permitiría acceder a lo solicitado por la alegación, pero que hasta que esta modificación no sea aprobada y se redacte la consecuente modificación puntual del plan parcial, la alegación no tiene cabida en este ordenamiento.

Consideraciones en relación al Tráfico aconsejan afinar el diseño de la parcelación dentro de la manzana en contacto con el SGV, trasladando la parcela terciaria unos

metros hacia el Oeste para facilitar el futuro acceso rodado al aparcamiento del futuro edificio, a través de la calle A, sin mayor incidencia en la ordenación del PPO.

Posteriormente a la Aprobación Provisional de este Plan Parcial, la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda a emitido un informe según el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002 en el que establece las siguientes observaciones:

4.1. a) El Plan Parcial debe justificar el cumplimiento de la dotación mínima de plazas de aparcamientos públicos fijada por el artículo 17.1.2ª. a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (0,5 a 1 plaza de cada 100 m² de techo edificable), así como garantizar lo establecido en el punto 3 del citado artículo, dónde se determina que debe completarse dicha dotación con aparcamiento privados hasta alcanzar el estándar de 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso.

4.1. b) No se da cumplimiento a la reserva mínima dotacional docente recogida en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, en cuyo art. 9.3 se establece que la reserva para centros docentes en unidades superiores a 250 viviendas se calculará tomando como base la cifra tope correspondiente a la unidad de viviendas ordenadas. Por tanto, aún tratándose de un n° max. de 379 viviendas, se debe prever una reserva para 500 viviendas, cifra tope de la unidad ordenada; con esta cifra la reserva docente sería de 6.000 m² de suelo, superior a la contemplada por el Plan Parcial de 2.402 m².

4.1. c) Atendiendo al art. 3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, en suelos residenciales se establecerán como mínimo dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público las siguientes zonas diferenciadas: jardines y áreas de juego y recreo para niños que, para que sean computables como elementos de dicho sistema, deberán cumplir las condiciones mínimas indicadas en el art. 4.

4.1. d) No se da cumplimiento a la reserva mínima de servicios de interés público y social que, atendiendo al art. 10 del reglamento de Planeamiento debería ser, diferenciado por usos, de:

- Uso deportivo: 6 m²/viv. (2.274 m²).
- Uso comercial: 1 m² construidos/viv. (379 m² construidos).
- Uso social: 3 m² construidos/viv. (1.137 m² construidos)

4.1. e) Atendiendo a las determinaciones del art. 7 c) del Anexo al Reglamento de Planeamiento, es necesario reservar un 2% del total de las plazas de aparcamientos previstas por el Plan Parcial para usuarios minusválidos, debiendo tener unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 m.

4.2. a) Atendiendo a lo establecido en el art. 2.2.1. Segmentación por usos de la Memoria del proyecto, “en la fachada a la futura glorieta de acceso del nuevo viario general se dispone la parcela terciaria con un uso específico Estación de Servicio”. Sin embargo, en el plano de ordenación O-04. Parcelario, se establece para esta parcela un uso pormenorizado “servicios terciarios”, el “b. grandes superficies comerciales” y el “c. estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes”. Por tanto, se debe subsanar dicha incongruencia en cuanto al uso pormenorizado de la mencionada parcela, que deberá ser uno u otro, “servicios

terciarios” o bien “estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes”.

En el caso de que una vez efectuada dicha subsanación, el uso asignado a la citada parcela fuera el de “servicios terciarios”, en base a la recientemente tramitada Modificación nº 1 del PGOU aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 21 de mayo de 2010, se podría habilitar como uso compatible con aquel el de “estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes” si se cumpliera con las determinaciones del art. 6.5.40. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En cuanto a las plazas mínimas de aparcamiento público necesarias según la LOE son 235 (0,5 plaza por cada 100m2 techo edificable, siendo el total 46.981 m2), existiendo según lo especificado en planos 362, por lo que se cumple el mínimo, y se garantiza el estándar de 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable al estar establecido en ordenanzas que como mínimo se dispone de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento

En lo relativo a plazas de aparcamiento para usuarios de minusválidos según planos hay 10 establecidos, además de las 362 anteriores, por lo que se está por encima de lo previsto en el Anexo de Reglamento de Planeamiento (2% del total).

Para cumplir con las reservas de dotaciones mínimas según Anexo de Planeamiento se cambia la ordenación, transformando parcelas completas de zonas verdes, muy por encima de los estándares mínimos, en parcelas dotacionales tanto educativas como deportivas.

En cuanto a la nomenclatura de los Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público utilizada en el Plan Parcial de Zona Ajardinada o Zona Verde, se había seguido lo especificado en el PGOU de Sevilla. Si se computa a efectos de superficie mínima de Espacio Libre de Uso Público del Anexo de Planeamiento, sólo aquella zona libre que cumple que en su interior puede inscribirse un círculo de más de 30 metros de diámetro (jardín), se comprueba que se está por encima de los ratios previstos.

Por último, se ha subsanado la incongruencia entre planos y memoria con respecto a la parcela terciaria.

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.- Antecedentes

El motivo del presente Plan Parcial de Ordenación es el de llevar a cabo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, con aprobación definitiva del 19 de Julio del 2.006, sobre los terrenos enclavados dentro del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, SUS-DE-08, (Hacienda Santa Bárbara) en Torreblanca.

El diseño y determinaciones del presente Plan Parcial son desarrollo de la Ficha que para este Sector de suelo define el PGOU.

La iniciativa parte del propietario mayoritario de los terrenos, que con un 57.15% de la propiedad dispone de porcentaje suficiente como para promover la ejecución del planeamiento. No obstante lo anterior, las definiciones del presente Documento se han presentado a la Gerencia de Urbanismo de Sevilla y al resto de propietarios que han estado en disposición de ello.

Dicho propietario mayoritario ha suscrito una Opción de Compra por parte de GESEDUMA, firmada entre D. Jorge Haurie Briol en nombre propio y D. Eugenio José García González en calidad de administrador único de Geseduma S.L. con fecha 2 de abril de 2.007, en la que esta última se compromete a actuar como promotor de la iniciativa, por lo que en todas las funciones legales correspondientes a esta figura serán ejercidas por:

GESEDUMA s.l., con domicilio social en calle Harinas nº5 de Sevilla, entidad constituida como anónima el 28 de febrero de 1.995 ante el notario de Madrid D. Andrés Sanz Tobés, y transformada en limitada el día 29 de diciembre de 1.997 ante el notario de Sevilla D. Luis Giménez Rodríguez, nº 5.625 de su protocolo, CIF B-41716259 e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Sevilla al folio 179, tomo 2.111, hoja SE-21.923.

Los autores del Plan Parcial son los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D. Joaquín Blanco Fernández, colegiado nº 4244 Y Dña. Gloria Molina Hernández, colegiada nº 12.930, pertenecientes a JBF Ingenieros y Arquitectos S.L. con domicilio social en la calle Doctor Antonio Cortés Lladó, nº4 local 2, 41004 Sevilla.

1.2.- Planeamiento de Rango Superior

El PGOU establece en una ficha las características que rigen su futura ordenación, y que se incluye a continuación, y en el punto 2.1.1. de la presente Memoria

IDENTIFICACIÓN	SUS-DE-08	HACIENDA SANTA BÁRBARA
BARRIO CIUDAD	E-3	HOJA 17-14
ÁREA DE REPARTO	E-02/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4594 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Área de suelo urbanizable no programado (SUNP-TO-1) del PGOU-87 no desarrollada, que constituye un ámbito de reestructuración intersticial necesario para mejorar la integración urbana entre el núcleo de Torreblanca y el actual Polígono Aeropuerto, favoreciendo las relaciones entre ambos sectores urbanos. Aptitud para implantar enclaves residenciales con tipologías que ayuden tanto a construir un frente urbano de Torreblanca acorde al nuevo Acceso Este (la variante de la A-92 al norte de Torreblanca) como espacio de transición y completación de las tramas existentes en Torreblanca. La estructura interna del sector pretende mejorar su integración con el Polígono Aeropuerto, favoreciendo las relaciones transversales entre ambos sectores urbanos. Actividades terciarias asociadas a las haciendas de Santa Bárbara y Valdeleón, configurando un espacio singular en la ordenación en torno al distribuidor urbano del Parque Central del Polígono Aeropuerto: la rotonda sobre el nuevo acceso Este. La estructura interna del sector debe incorporar viarios locales para resolver la continuidad de las tramas de Torreblanca y regularizar y ampliar la parcela del Colegio Carlos V.

Determinaciones vinculantes y otras directrices.

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
90.349	90.349	0	0,4594	41.519	37.353	4.150	16
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,5200	46.981	42,00	379	164	12.456	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²/m²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	24.015	1,00	1,00	0,95	22.814	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores - Ranillas = 46.118 SGV-DE-04. Bulevar de Acceso de Málaga = 45.238
VIVIENDA PROTEGIDA	16.389	0,80			12.456	
SERVICIOS TERCIARIOS	6.577	1,00			6.249	
TOTAL	46.981				41.519	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)			7.104	-	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 45 m²suelo/100m²techo			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	

PROGRAMACIÓN

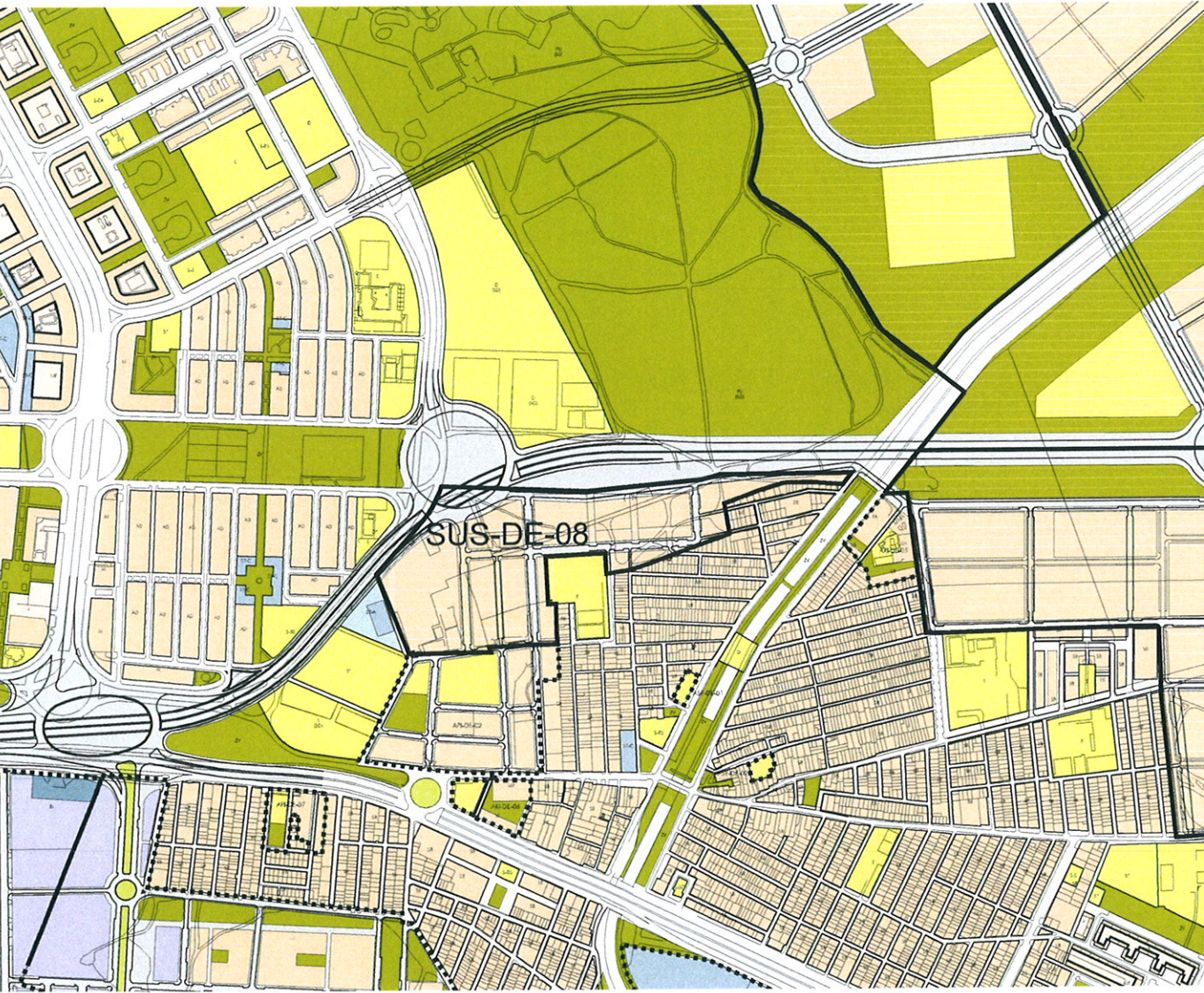
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



1.3.- Situación actual de la parcela

1.3.1.- Características físicas y Paisaje Urbano

La parcela afectada en esta ordenación tiene una **superficie total de 93.145 m²**, lo que supone un incremento de 2.796 m² sobre los definidos en la ficha de ordenación. Este aumento de superficie deriva de la medición exacta tras el levantamiento topográfico realizado para este trabajo y de las correcciones para adaptarnos a los límites urbanísticos reales formalizados, fundamentalmente en las lindes Este y Sur, a través de la parcela del Supermercado Lidl (Este) y de la actuación del PGOU del 87, denominado API-DE-02, y que ha sido ejecutada por el sistema de expropiación por la GMU de Sevilla.

Topográficamente es una zona llana, sin ningún accidente geográfico de mención, con una ligera pendiente en dirección Noreste – Suroeste, enclavada entre la barriada de Torreblanca y el Polígono del Aeropuerto. La forma de la parcela es irregular, con su máxima dimensión longitudinal de unos 750 ml de Este a Oeste, y una anchura variable de Norte a Sur entre los 250 ml en la parte Este y los 25 ml en el Oeste donde se sitúa la conexión con el nuevo puente sobre el Canal del Bajo Guadalquivir.

Su límite norte actual es el Parque Periurbano de Sevilla Este, pero en el futuro será el nuevo Bulevar de Acceso a Málaga el que la limitará por todo el frente Norte y Este; al sur se sitúa el API-DE-02 y la zona de Torreblanca situada al norte de la A-92 y antes de cruzar el Canal del Bajo Guadalquivir..

Los elementos más significativos del “paisaje urbano” actual son las traseras de las casas situadas en el borde actual de Torreblanca.

Como tal “paisaje” sólo cabe describirlo como manifiesta y obligadamente mejorable.

En la definición y diseño del presente Documento está presente esta necesidad de mejora, resuelta con una filosofía de “cosido” y estructuración de las tramas y fachadas urbanas existentes en esa línea de frontera de Torreblanca.

1.3.2.- Estructura de la Propiedad del Suelo

El Suelo Urbanizable Sectorizado comprende en la actualidad cinco propiedades con la siguiente distribución:

Propietario	Dirección	Ref. Catastral	Superficie en m2	Porcentaje
Jorge Haurie Briol	C/ Guzmán El Bueno 3, 41004 SEVILLA	255501TG4422S0001RW 002200300TG44A0001HD 41900A020000060000IA	53.226	57.15
Gerencia de Urbanismo		41900A020090050000IQ	19.630	21.07
GEMKO Activos Inmobiliarios S.L.		2220059TG4422S0001JW	9.531	10.23
Hotel Convento Las Glorias S.L.		002200100TG44A0001ZD 002200200TG44A	7.914	8.50
Agrícola Industrial Torreblanca S.A.		2220061TG4422S0500XH	2.844	3.02
TOTAL			93.145	100

En relación a la Estructura de la Propiedad el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo, en relación a las propiedades de Jorge Haurie Briol y de la GU, a fecha 30 de junio de 2.008, informa que *“según los Antecedentes que obran en ese Servicio sobre la propiedad municipal, no se justifica suficientemente la discrepancia existente respecto de los suelos aportados, que en cualquier caso requiere de un análisis más profundo. Por tanto, sin perjuicio de que el Plan Parcial pueda continuar con la tramitación que proceda, deberán constar las diferencias en el proyecto de reparcelación que se elabore”*.

Por tanto en el Proyecto de Reparcelación deberá aclararse este último aspecto.

1.3.3.- Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes

En el interior de los terrenos, en su zona Oeste, se encuentran dos parcelas dotadas con sendos conjuntos de edificaciones pertenecientes a las Haciendas Santa Bárbara y Valdeleón, medianeras entre sí. La Hacienda Santa Bárbara constituye actualmente las residencias privadas del grupo familiar de los propietarios mayoritarios del Sector, y la Hacienda Valdeleón está dedicada a actividades terciarias con dos viviendas para guarda y encargado. Sobre estos dos puntos singulares de la actuación incluimos un epígrafe específico con la descripción pormenorizada de las edificaciones existentes y sus “valores”.

En la zona Sur existen unas losas de hormigón donde estaban situados unos barracones ahora desmantelados.

Es resto de los terrenos forma parte de la antigua finca de labor de la Hacienda Santa Bárbara, hoy en baldío, en lo que solamente cabe destacar una fila de setos, que formalizan la división de propiedad de la hacienda con los terrenos propiedad de la GMU.

Además existen dos líneas eléctricas de media tensión, una que recorre la parcela de Este a Oeste por el Norte y otra de Norte a Sur que se une a la anterior en la zona central de sector.

Por último se puede reseñar la existencia de muros y cerramiento metálicos de distintas calidades formalizando las lindes de las actuales propiedades.

Fuera de la superficie de este Plan Parcial pero en su límite norte, existen dos líneas de alta tensión, que coinciden, en esta zona, con el trazado del futuro Bulevar de Acceso a Málaga, y que deberán ser modificadas para la construcción de este por lo que no se considera necesario ninguna prevención con respecto a ellas en este Plan Parcial.

Todo lo anterior se describe gráficamente en los planos de información I.03 Topografía e I.04. Infraestructuras existentes.

1.3.4.- Descripción de las Haciendas Santa Bárbara y Valdeleón

Antes que nada resaltar que ambas Haciendas suponen dos elementos singulares, memoria física, que no funcional, de cuando hace ya varias décadas, esta zona era campo. Campo periurbano, pero campo.

EL PGOU de Sevilla no cataloga ni protege oficialmente dichas Haciendas, lo cual otorga una mayor libertad para su tratamiento.

La Hacienda Santa Bárbara presenta unos conjuntos edificados netamente rurales con volúmenes maclados de planta rectangular con una o dos plantas y crujías entre 6 y 11 mts.

Importantes espacios vacíos se introducen, a modo de patios y jardines, entre las edificaciones.

La Hacienda Valdeleón está más transformada, para usos terciarios, con algunos cuerpos más modernos estilo naves-salones para banquetes, bautizos, etc...

Cabe destacar, por la parte negativa, unos pabellones tipo naves de una planta, que se ejecutaron para servir de hotel durante la Expo'92, pero que nunca sirvieron. Su estado es lamentable y de imposible recuperación.

1.3.5.- Accesos y conexiones exteriores actuales

Actualmente existen varios puntos de conexión de la zona con el exterior. Así tenemos:

- Por el Oeste a través de la Avenida del Deporte se accede a las Haciendas de Santa Bárbara y Valdeleón.
- Por el Este se accede a los terrenos de la Gerencia a través de la Calle Marinaleda a la altura del último puente sobre el Canal del Bajo Guadalquivir.
- Por el Sur se accede a través del viario urbano de la zona de Torreblanca con la que limita, por ejemplo por las calles Valdeflores y Umbrete. Además se está construyendo una urbanización entre la Avenida del Deporte, la A-92 y Torreblanca que dará un nuevo acceso a los terrenos de GEMKO Activos Inmobiliarios, de la Hacienda Valdeleón y de Agrícola Industrial Torreblanca.

1.3.6. Infraestructuras exteriores para el abastecimiento del sector

Además de las infraestructuras existentes descritas en los puntos anteriores, existen en las inmediaciones del sector todas las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de agua, electricidad, telefonía y saneamiento de la urbanización.

Estas redes se reflejan en los planos de información correspondientes.

En concreto existen redes de abastecimiento de agua y de saneamiento tanto en Torreblanca como en el Polígono del Aeropuerto y en ambos casos la nueva urbanización se unirá tanto a uno como a otro.

Para el abastecimiento de electricidad se utilizarán los tres transformadores existentes en los límites del sector, en la Avenida del Deporte, en la Calle Marinaleda y el Colegio Carlos V.

1.3.7. Geología, Geotecnia e Hidrología

El sector al completo se encuentra en una terraza de edad cuaternaria, donde se pueden encontrar acumulaciones de cantos rodados de cuarcita, aunque son limos rojos las formaciones predominantes. Esta morfología procede del encajamiento de la red fluvial que dio origen a la formación de diferentes niveles de terrazas, siendo la que nos ocupa la terraza media.

La calidad de los materiales desde el punto de visto geotécnico dependerá de los porcentajes de cada tipo de material que se encuentre y de su contenido en arcilla, teniendo mejores calidades geotécnicas aquellos donde el porcentaje de ésta sea menor. La posible existencia de margas dará lugar a medidas de prevención en los paquetes de firme. La reutilización de materiales en la ejecución de la obra no parece a priori factible.

Desde el punto de vista hidrológico, esta formación es permeable, pero debido a su situación no resultan muy adecuadas como acuíferos.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- Generalidades

2.1.1.- Objetivos y Criterios del PGOU

El PGOU establece como objetivos y criterios, establecidos en la ficha correspondiente, lo siguiente:

“Area de suelo urbanizable no programado (SUNP-TO-01) del PGOU-87 no desarrollada, que constituye un ámbito de reestructuración intersticial necesario para mejorar la integración urbana entre el núcleo de Torreblanca y el actual Polígono del Aeropuerto, favoreciendo las relaciones entre ambos sectores urbanos. Aptitud para implantar enclaves residenciales con tipologías que ayuden tanto a construir un frente urbano de Torreblanca acorde al nuevo Acceso Este (la variante de la A-92 al norte de Torreblanca) como espacio de transición y completión de las tramas existente en Torreblanca. La estructura interna del sector pretende mejorar su integración con el Polígono del Aeropuerto, favoreciendo las relaciones transversales entre ambos sectores urbanos.

Actividades terciarias asociadas a las haciendas de Santa Bárbara y Valdeleón, configurando un espacio singular en la ordenación en torno al distribuidor urbano del Parque Central del Polígono del Aeropuerto: la rotonda sobre el nuevo acceso Este.

La estructura interna del sector debe incorporar viarios locales para resolver la continuidad de las tramas de Torreblanca y regularizar y ampliar la parcela del Colegio Carlos V.”

Como determinaciones vinculantes y otras directrices, se establece:

- “ - Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el artículo 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.*
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.*
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8 apartados 1 y 2 (El estatuto del Suelo Urbanizado Ordenado y Sectorizado), y en el Artículo 4.2.12 apartado 5 (Gastos de Urbanización en actuaciones sistemáticas)*

2.1.2.- Objetivos y Criterios del Plan Parcial

2.1.2.1.- Objetivos

- A) El desarrollo de lo previsto en la Ficha del PGOU y, por supuesto del propio PGOU, al nivel que le corresponde a un Plan Parcial, y más concretamente los siguientes:
- Mejorar la integración urbana entre Sevilla Este y Torreblanca, favoreciendo las relaciones entre ambos sectores urbanos.
 - Construir un frente urbano digno, cara al nuevo Acceso Este.
 - Organizar un espacio de transición y compleción de las tramas anexas de Torreblanca mediante la continuidad de los viales limítrofes y la ampliación y regularización de la parcela educativa.
 - Configurar y solucionar adecuadamente los espacios singulares de las dos Haciendas (Santa Bárbara y Valdeleón).
- B) El Cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística andaluza (LOUA).
- C) Lo previsto en el Reglamento de Planeamiento vigente.
- D) Lo previsto en el Reglamento de la Vivienda Protegida de Andalucía, al nivel que le corresponde a un Plan Parcial.

2.1.2.2.- Criterios

- A) Cumplimiento de las normas y reglamentos vigentes.
- B) Enfoque de una urbanización moderna y de calidad, en su género.
- C) Viabilizar la promoción inmobiliaria que se sustentará en la urbanización a ejecutar.
- D) Conseguir una ordenación de esta pieza del territorio cuyas características sean:
- Un diseño con pautas de calidad que suponga una plusvalía para el futuro residencial.
 - Un sistema viario adecuado al tipo de tráfico y al esquema de ordenación que se requiere, y bien conectado con el entorno, con una red de aparcamientos anexa y un carril bici que conecte el nuevo sector con la red principal en ejecución.
 - Un sistema de dotaciones estructurado y que sirva realmente a las necesidades.
 - Una parcelación que resuelva la ordenación estructural indicada en el PGOU.
 - Unas infraestructuras acordes con los tiempos y con los requerimientos de los servicios municipales.
 - Un equilibrio de las cargas y beneficios del proceso de reparcelación y urbanización.

2.2.- Ordenación Estructural

2.2.1.- Segmentación por usos

El uso principal del Sector es el Residencial, con una ordenación pormenorizada donde se establece como usos lucrativos la Vivienda Libre, la Vivienda Protegida y el Sector Terciario.

Los 93.145 metros cuadrados de superficie del Sector se dividen en la ordenación que sigue, aplicadas las edificabilidades y aprovechamientos totales dados en la ficha:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
Sup Total m2 suelo	Sup m2 suelo con Aprov.	Suelo Público asociado m2	Aprov. medio UA/m2	Aprov. Objetivo UAs	Aprov. Subjetivo UAs	10% Cesión Uas	Excesos Aprov. UAs
93.145	93.145	0	0.4455	41.519	37.353	4.150	16
Uso Global	Coef.Edificabil. Global m2t/m2	Edificabil. máx. m2t	Densidad max. Viv/Ha	Nº máx. viviendas	Nº mín. viv. Protegida	Aprov. Viv. Protegida (Uas)	Aprov. Viv. Proteg. %
Residencial	0.5044	46.981	42	379	164	12.456	30.00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
Distribución usos lucrativos	Edificabilidad total m2t	Coef. Ponderación Uso	Coef. de localización	Coef. Ponderación urbanización	Aprovechamiento UAs
Vivienda Libre	24.015	1.00	1.00	0.95	22.814
Vivienda Protegida	16.389	0.80	1.00	0.95	12.456
Servicios Terciarios	6.577	1.00	1.00	0.95	6.249
TOTAL	46.981				41.519
Cesiones mínimas de Suelos (m2)		Viario /transporte e infraestructuras		Espacios Libres	Equipamientos
Sistemas Generales incluidos (m2)		7.104			
Dotaciones Locales (46.11m2s/100m2t)				12.150	9.515

La segmentación por usos que se propone es la siguiente:

- A. Los Sistemas Generales incluidos son los derivados de la ocupación en el sector de la rotonda sobre el Bulevar de Acceso de Málaga en el norte del Sector.
- B. La dotación de Equipamientos se distribuye entre:

- la parcela destinada a la ampliación del Colegio Carlos V, con un total de 2.402 metros cuadrados, está marcada por la red viaria estructural de la ficha del PGOU.
- Una parcela dedicada a equipamiento docente (proponemos guardería) de 3.598 m²
- Tres parcela deportivas: una anexa al docente (guardería) de 539 m², otra de 1.209 m² y una última de 660 m².
- la disposición de una nueva parcela para equipamiento local de 1.107 metros cuadrados, que con una edificabilidad de 2 m²t/m², se cumpliría con el anexo del Reglamento del Planeamiento.

Ocupando todas una porción limítrofe con el actual entramado de Torreblanca.

El total junto con los espacios libres (46,11 m²/100 viv) supera el estándar previsto en el PGOU.

- C. Los espacios libres lo forman los jardines según la nomenclatura del Anexo de Planeamiento (8.550 m²), los itinerarios peatonales (2.953 m²) y las zonas ajardinadas (647 m²), ocupando una banda intermedia del sector.
- D. Las dos Haciendas ocupan la zona Oeste de la Ordenación.
- E. En la fachada a la futura glorieta de acceso del nuevo viario general se dispone la parcela terciaria con uso principal de Servicios Terciarios.
- F. El frente Norte, al nuevo acceso se implementa con parcelas para viviendas con tipología de Manzana Abierta. Es aquí donde se sitúan las VPO previstas.
- G. Por último, la tipología Suburbana se materializa en el espacio existente entre la Hacienda Valdeleón y la parcela escolar.
- H. Las Haciendas se concentran, como parcelas singulares, con usos residenciales y terciarios, alrededor de sus núcleos edificadas.

2.2.2.- Red Viaria

La red de comunicación del sector, además de definir los propios viales interiores, incluye las conexiones con los sistemas viarios del entorno, y un vial provisional que se ejecutará en caso de que el Sistema General al que accede el vial principal de la urbanización no esté ejecutado cuando se desarrolle este sector.

Este Sistema General es el enlace del Polígono del Aeropuerto al futuro Bulevar de Acceso de Málaga definido en el PGOU. En caso de no estar ejecutado cuando se desarrolle el sector, el vial provisional definido dará acceso a la Avenida del Deporte, por lo que queda garantizada la conexión del sector con el entorno.

En los planos correspondientes a la ordenación se definen secciones tipos, alineaciones y rasantes, siendo las características principales de las misma lo relacionado a continuación.

2.2.2.1.- Viales interiores

Se han mantenido los viales previstos en la ficha, con unas ligeras adaptaciones de las alineaciones para adaptarse mejor a las conexiones con los viales adyacentes. Estas modificaciones se han producido principalmente en la zona con Torreblanca.

Las alineaciones y rasantes se encuentran definidas en planos junto con las secciones tipo, habiéndose seguido las indicaciones de las Normas Urbanísticas del PGOU para la definición de anchos. Así tenemos:

- Viales estructurantes locales. 18 metros de anchura con la siguiente distribución:
 - o Acerados de 3.75 metros.
 - o Aparcamientos en línea de 2.00 metros de ancho.
 - o Calzada de doble sentido y un carril en cada dirección de 3.25 metros.

En el vial norte se sustituye la línea de aparcamiento exterior por un carril bici de 2,5 metros de ancho, reduciéndose esa acera a 3.50 metros, por lo que la anchura total de la calle aumenta hasta los 18.25 metros.

- El resto de viales de acceso a las edificaciones con tráfico en doble dirección mantienen las características geométricas de los viales anteriores de 18 metros, excepto un tramo en el que se elimina una línea de aparcamientos paralela a una zona verde.
- Existe un vial de un único sentido de circulación, con un ancho de 14 metros distribuido del siguiente modo: Acerado de 3 metros, fila de aparcamiento de 2 metros, calzada de 4 metros, carril bici de doble sentido de la circulación de 2,20 metros a la misma altura que el acerado de 2,80 metros.
- Por último hay un tipo de viales derivados de la inclusión de la trama urbana de Torreblanca en el sector donde los anchos de los viales vienen condicionados por los existentes, entre cuatro y cinco metros, definiéndose su ampliación con esos anchos y con tipología de viario con circulación compartida.

2.2.2.2.- Viario exterior de acceso provisional

El vial provisional de acceso a la Avenida del Deporte, en caso de ser necesaria su ejecución, se ha definido con calzada de 6.50 metros y unas aceras de 3.00 metros de ancho, excepto en la zona donde la acera será definitiva por pasar a formar parte del SGV que tiene un ancho de 7.00 metros.

2.2.3.- Parcelación

El cuadro de superficies resultante de todo lo anterior es el siguiente:

Nº Parcela	Uso	Superficie	Tipología	ORDENACIÓN		Edificabilidad	nº Viviendas	m2/vivienda	Alturas	USOS LUCRATIVOS		APROVE- CHAMIENTO
				m2techo/m2 suelo						Principal	Compatible	
T	Terciario	1.480	ST-C	2,100		3.108			B+2	Comercio	Oficinas/Hostelería	2.953
1	Residencial	9.476	Hacienda	0,29		2.790	6		B+1+At	Viv. Libre (1989)	Hotelero/Hostelería (801)	2.652
2	Residencial	6.846	Hacienda	0,43		2.941	2		B+1+At	Hotelero/Hostelería (2667)	Viv. Libre (274)	2.794
3	Residencial	2.199	Suburbana	0,93		2.040	17	120	B+1+At			1.938
4	Residencial	4.611	Suburbana	1,12		5.160	43	120	B+1+At			4.902
5	Residencial	4.465	Suburbana	1,13		5.040	42	120	B+1+At			4.788
6	Residencial	1.417	Manzana abierta	3,50		4.960	55	90	B+6			4.712
7	Residencial	1.301	Manzana abierta	3,50		4.554	50	91	B+6			4.326
8	Residencial VPO	1.392	Manzana abierta	3,220		4.487	45	100	B+6			3.410
9	Residencial VPO	1.412	Manzana abierta	2,900		4.095	41	100	B+5			3.112
10	Residencial VPO	1.275	Manzana abierta	2,900		3.698	37	100	B+5			2.810
11	Residencial VPO	1.417	Manzana abierta	2,900		4.109	41	100	B+5			3.123
ZV1	Jardín /Zona Ajardinada	2.422										
ZV2	Jardín/Zona Verde	6.128										
EI1	Zona Ajardinada	469										
EI2	Zona Ajardinada	178										
Docente 1	Dotación	3.598										
Docente 2	Dotación	2.402										
Deportivo 1	Dotación	539										
Deportivo 2	Dotación	1.209										
Deportivo 3	Dotación	660										
SIPS	Dotación	1.107		(2,000)		(2.214)			B+1			
I. Peatonal	Espacio Libre	2.953										
Sis Generales	Transformadores	84										
SLV	viales	27.001										
SGV		7.104										
TOTAL		93.145				46.981	379					41.519
	TOTAL Vivienda Protegida					16.389	164					12.456
	Total Vivienda libre					24.015	215					22.814
	Total terciario					6.577						6.249
TOTAL Dotacional docente		6.000										
TOTAL Dotacional deportivo		2.408										
TOTAL Dotacional SIPS		1.107										
TOTAL Espacio Libre de Uso y Dominio Público		8.550										
TOTAL RESTO CESIONES (I. Peatonal y Z. Ajar)		3.600										
% dotación local		21.665	46,11% m2 suelo / 100m2 techo									
Viales fuera de ámbito		1.556										

2.2.4.- Espacios Libres

Los espacios libres del sector se disponen de Este a Oeste a lo largo de un corredor de anchura media de 30 metros y una longitud total de unos 400 metros.

Este corredor está atravesado por dos viales de tráfico rodado, y está franqueado y cruzado por diversos itinerarios peatonales. Las pastillas así conformadas cumplen los criterios del Reglamento de Planeamiento para su consideración como Jardín (inscripción círculo de 30 metros de diámetro, etc...).

La ordenación de este espacio se materializará en el Proyecto de Urbanización, siguiendo los parámetros que aquí se definen:

- La ZV1, en contacto con el enlace del Bulevar de Acceso a Málaga se desarrollará como una fachada del Sector para lo cual se dispondrá un jardín tipo francés con especial atención a plantación de árboles frondosos y de gran porte.
- La ZV2 la zona de mayor dimensión del sector, se desarrollará favoreciendo las circulaciones transversales en el mismo. Además se dotará de una lámina de agua con un porcentaje en el entorno de un 20 % con respecto al total de la superficie, rodeada de árboles de sombra.

Además de estas zonas verdes, existen dos parcelas de dimensiones más reducidas, que también forman parte conceptual de la red de espacios libres del sector como áreas peatonales. Se diseñarán de forma que supongan un espacio de descanso al viandante.

Los itinerarios peatonales, se diseñarán disponiendo en ellos ajardinamiento, y cuidando la iluminación, la pavimentación y el mobiliario urbano. En concreto se ha diseñado un itinerario peatonal de gran anchura (18 metros) en contacto con la zona terciaria para darle calidad y servicio. El resto se diseñan con anchos entre 6 y 3 metros al situarse en contacto con las zonas verdes y estar funcionalmente relacionados con ellas.

Todas las plantaciones dispondrán de un sistema de riego por goteo.

Todas estas especificaciones se concretarán en los planos y memorias del Proyecto de Urbanización.

2.2.5.- Reservas para dotaciones

La ficha del PGOU, donde se define la ordenación del sector, establece para dotaciones locales, entendiendo como tales los espacios libres y los equipamientos, 45 m2 suelo / 100 m2 techo.

Además pide, sin cuantificar, que se amplíe la parcela del Colegio Carlos V.

Con estas premisas, además de establecer la red de espacios libres descrita en el punto anterior, se han incluido seis parcelas dotacionales:

- Una parcela de 2.402 m² colindante al Colegio Carlos V por su fachada Oeste, que se cederá a la Delegación de Educación para la ampliación del citado colegio.
- Una parcela de 1.107 m² para desarrollo de un Equipamiento Social, cuyo contenido, necesidad y edificabilidad deberá ser definido por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla.
- Una parcela dedicada a equipamiento docente (proponemos guardería) de 3.598 m² en la zona norte del sector
- Tres parcela deportivas: una anexa al docente (guardería) de 539 m², otra de 1.209 m² y una última de 660 m², todas colindantes con las dotaciones y en la franja de unión con el núcleo de Torreblanca

Con estas dos parcelas se completan las reservas para equipamientos, llegando junto con los espacios libres a un total de 46.11 m² suelo / 100 m² techo.

2.2.6.- Carril Bici

Como ya se ha descrito anteriormente, se ha dispuesto un carril bici de doble dirección y 2,5 metros de ancho aledaño a la acera y un resguardo de 50 cm con la calzada, que atraviesa todo el área de Este a Oeste, conectando la calle Marinaleda de Torreblanca con la Avenida del Deporte del Polígono del Aeropuerto.

Dicho carril bici tiene muy sencilla conexión con el bicicarril estructurante de Torreblanca – San Bernardo a través de la Avenida del Deporte.

No existe ningún otro carril estructurante en la zona con el que conectar, al tratarse de un sector intersticial entre una trama urbana muy consolidada, aún así se ha establecido una conexión norte-sur, desde el carril bici anteriormente descrito, por el itinerario peatonal que separa el terciario de una zona verde y continuando a través del vial que conecta con el viario peatonal del sector inferior. Este tramo de carril bici mantiene las dimensiones de 2.5 metros de anchura excepto en la calle unidireccional más al sur, dado que la distribución no permite ni resguardo ni una anchura mayor de 2.20 metros, pero dado que es una calle de tráfico templado se estima suficiente. En este tramo el carril bici vuelve a estar situado aledaño a la acera de ancho 2,80 metros, con lo que el conjunto forma un ancho total de 5 metros, adecuado para la zona de unifamiliares en la que se encuentra.

2.3.- Características de las Infraestructuras

Se describen a continuación las características generales de las redes de servicios a instalar para abastecer el sector de acuerdo con la normativa vigente y las compañías suministradoras.

2.3.1.- Abastecimiento de Agua

El abastecimiento de agua procederá de la red existente en el exterior del sector, cuya geometría está incluida en el plano de abastecimiento. Así proponemos tres puntos de conexión a la red existente:

- En la zona Oeste a la línea de diámetro 200 que discurre por la Avenida del Deporte.
- En la zona Este a la línea que discurre por la Calle Marinaleda.
- Además se eliminan todos los tapones de las calles de Torreblanca.

De esta forma se define una red mallada en el sector y se completa la malla en los límites actuales del mismo, con lo que se mejora toda la red, principalmente de Torreblanca que contaba con muchos tapones.

En planos se dibuja la red prevista que deberá definirse completamente en el Proyecto de Urbanización, en base a las dotaciones siguientes, y a la normativa e instrucciones al respecto de EMASESA:

USO	ZONA	DOTACIÓN
Uso Terciario y Dotacional	22982	10 l/m ² /día
Uso Residencial	SEVILLA 27/08/2010	600 l/vivienda/día
Riego	Zonas Verdes y Viales	1 l/m ² /día

Por lo que en el caso del presente sector se obtiene:

USO	ZONA	DOTACIÓN	SUPERFICIE	CAUDAL l/día
Uso Terciario y Dotacional	T, R1 y R2, ED y ES	10 l/m ² /día	10.087	100.870
Uso Residencial	R de 1 a 11	600 l/viv/día	391 viviendas	234.600
Espacios libres	ZV de 1 a 6, EL 1 y 2 e IP	1 l/m ² /día	20.543	20.543
Viales	Viales	1 l/m ² /día	27.001	27.001
Total				383.014
Demandas futuras: 2.250 m * 12 l/m de red/día				27.000
TOTAL				410.014

La distribución se realizará mediante una red mallada de polietileno PE 100, cuyas características serán: ø 200 mm.

Las válvulas de corte en las bifurcaciones, desagües conectados al saneamiento en los puntos bajos, y todos los elementos necesarios para un correcto funcionamiento, incluido hidrantes y bocas de riego serán según la normativa técnica general y las específicas de EMASESA.

2.3.2.- Saneamiento y Pluviales

Se define el sistema unitario de saneamiento de las aguas que se generen en toda la superficie urbanizada en este proyecto, tanto las de escorrentía generadas por las lluvias como las residuales descargadas en los domicilios de las viviendas a construir. Toda la red se definirá a nivel de construcción según la normativa de EMASESA.

Para ello en primer lugar se estudiarán los caudales a evacuar y los posibles puntos de evacuación, así como el agua que pueda llegar a cada uno de esos puntos; y por último se definirá la red necesaria para el transporte de dicha agua.

En concreto se prevén cuatro puntos de vertido a redes existentes o en ejecución:

- al colector de la Avenida del Deporte;
- a los colectores de las calles Santiponce y Benacazón;
- y al colector en ejecución de la calle que comparte este sector con el que está en ejecución por la Gerencia;

Además se diseñan dos ampliaciones de redes existentes en las calles Valdeflores y Palomares de unos 30 metros cada una.

Criterios de diseño

- Las tuberías serán de hormigón en masa junta enchufe-campana con diámetro mínimo de 300 mm. Las conexiones a imbornales y acometidas serán de 200 mm. En PVC-U clase SN-4.
- Existirán pozos de saneamiento cada 30 metros máximo de recorrido horizontal así como en los cambios de dirección e intersecciones.
- La velocidad máxima será de 3 m/s y 0,6 m/s de mínima.
- La pendiente mínima será de 0.55%.
- Las redes interiores discurrirán bajo los viales proyectados.
- Todos los elementos del sistema de drenaje se definirán según la normativa de EMASESA y con los materiales aprobados por ella.

Caudales de Cálculo

En este apartado se procede al desarrollo de un estudio pluviométrico de la zona, con objeto de poder obtener los caudales de dimensionamiento de todas las aguas en nuestro proyecto. Estos estudios se pueden desglosar en:

- Cálculo de las precipitaciones máximas en 24 horas para el periodo de retorno de 15 años. Ley SQRT-ETmáx.
- Elección de la precipitación de cálculo.
- Aguas residuales urbanas, cuyo caudal viene dado por la formula:
 $Q = 0,017 \cdot \text{numero de viviendas de la cuenca}$,
según instrucciones de EMASESA.
Y que en nuestro caso supone un caudal de 6.8 l/sg.

2.3.3.- Energía eléctrica y Alumbrado Público

Todo el diseño de la Red de Baja, cumplirá con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y con las Normas de la Compañía Sevillana de Electricidad (Endesa).

El diseño de la Red en Media cumplirá lo establecido en el MIE-RAT; será de aplicación el Reglamento de Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación para los centros de transformación además de las Normas de la empresa suministradora (Endesa).

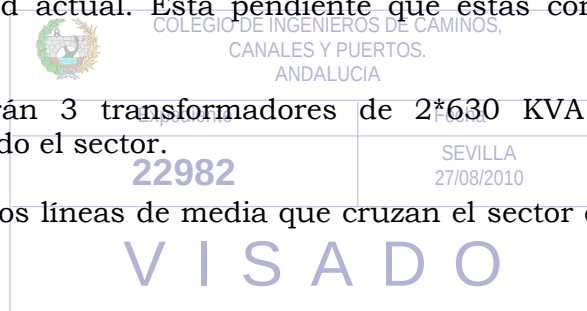
Media Tensión

La energía eléctrica para el alumbrado y el abastecimiento de las edificaciones se distribuirá en el sector en media tensión, mediante un anillo que se conectará a la red actual en el transformador existente al final de la Calle Marinaleda, paralela al Canal del Bajo Guadalquivir. Además de esta toma también se conectará a otro transformador en la Avenida del Deporte. Ambos transformadores existen en la actualidad, debiendo Endesa definir si tienen suficiente potencia para abastecer al Sector o es necesario su ampliación.

De las conversaciones tenidas con Sevillana – Endesa se desprende que toda la zona está pendiente de una nueva subestación, pero dado que el convenio con el Ayuntamiento aún no se ha realizado, para este sector se suministrará provisionalmente con la red actual. Está pendiente que estas conversaciones se reflejen por escrito.

En el anillo se intercalarán 3 transformadores de 2*630 KVA que darán el abastecimiento en baja a todo el sector.

Además se soterrarán las dos líneas de media que cruzan el sector de Este a Oeste y de Norte a Sur.



Criterios de Cálculo

Los consumos energéticos previstos son los siguientes:

- La dotación para servicios terciarios y dotaciones:..... 100 w/m²
- La dotación por viviendas se prevé: 9.200 w/vivienda
- La dotación de espacios verdes se prevé: 1 w/m²
- Para los viales e itinerarios peatonales: 2 w/m²

Con lo que con nuestra distribución de superficies y con un coeficiente de simultaneidad de 0.80, se tiene que la potencia a disponer en el sector es de 3.750 KVA, cifra de la que deriva la necesidad de los tres transformadores de 2*630 KVA.

Alumbrado Público

Se diseñará siguiendo los criterios de la Ordenanza para la Gestión Local de la Energía de Sevilla, que en aplicación de nuestro sector determina:

- Se diseñará según lo especificado en el REBT, Guía Técnica de Eficiencia Energética en Alumbrado Público editada por el IDEA y la Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno del CEI.
- Los niveles luminotécnicos con los que se dotará la actuación son:
 - Viales e itinerarios peatonales: 20 lux de iluminancia media y 0.45 de uniformidad media.
 - Zonas verdes y jardines 10 lux iluminancia media y 0.35 de uniformidad media.
- Grado de protección de luminarias IP-65.
- Lámparas de vapor de sodio de alta presión.

- Relojes de control de horarios de encendido y apagado electrónicos de programación adaptable.

Condicionantes del diseño

Las redes discurrirán preferentemente bajo acerado, manteniendo las distancias a los demás servicios establecidos por Endesa. Caso de ser necesario las canalizaciones se dispondrán bajo tubo de PVC corrugado y señalizado, estando dicho tubo hormigonado en los cruces de calles. Se situarán arquetas en cada cambio de dirección o bifurcación.

Las líneas se realizarán con cable de aluminio RV-06/1 Kv.

2.3.4.- Red de Telefónica

Se implantará el Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicaciones.

2.3.5.- Red de Gas

Se ha definido según las normas de la Compañía Gas Natural, pero se adaptará el Pliego de Prescripciones del Proyecto de Urbanización para que cualquier suministrador pueda dar servicio, según la normativa del Ayuntamiento de Sevilla.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010

En Sevilla, julio de 2010

Fdo. : Joaquín Blanco Fernández
nº colegiado 4.244

Fdo.: Gloria Molina Hernández
nº colegiada: 12.930

3.- MEMORIA DE GESTIÓN

3.1.- Sistema de Actuación. Modo de Ejecución

El sistema de actuación es el de **Compensación** tal y como recoge el PGOU en la Ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado que define el Sector.

Tras la aprobación del presente Plan Parcial, el promotor iniciará los documentos y gestiones para el establecimiento de la Junta de Compensación.

En relación a la Estructura de la Propiedad el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo a fecha 30 de junio de 2.008 informa que *“según los Antecedentes que obran en ese Servicio sobre la propiedad municipal, no se justifica suficientemente la discrepancia existente respecto de los suelos aportados, que en cualquier caso requiere de un análisis más profundo. Por tanto, sin perjuicio de que el Plan Parcial pueda continuar con la tramitación que proceda, deberán constar las diferencias en el proyecto de reparcelación que se elabore”*.

Por tanto en el proyecto de reparcelación deberá aclararse este último aspecto.

3.2.- Unidades de Actuación

Hay una única Unidad de Actuación que incluye la totalidad del área.

3.3.- Plan de Etapas

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales (cesión, urbanización, equidistribución y edificación) en la presente área y, en particular para dar cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18 apartado C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía son /os siguientes:

- Inicio de obras de Urbanización: **12 meses** desde aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Ejecución de las obras de urbanización: **30 meses** desde el inicio de las obras de urbanización.
- Para solicitar licencias de edificación (viviendas libres y protegidas): **3 años** desde que se culminen las obras de urbanización y la finca tenga la condición de solar.
- Para culminar la edificación de los solares (viviendas libres y protegidas): **36 meses** desde el inicio de las obras de edificación
- Que el plazo establecido a contar desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación SUS-DE-08 “Hacienda Santa Bárbara” para la obtención de la Calificación Provisional de las viviendas sometidas al régimen de protección pública no será superior a **DOS AÑOS (2 años)**.

- Que una vez obtenida la Calificación Provisional, el plazo estipulado para la obtención de la Calificación Definitiva para las mencionadas viviendas protegidas no será superior a **CUARENTA Y CINCO MESES (45 meses)**”.

Todo ello de conformidad con el art. 11.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General sin perjuicio de que la Administración municipal, mediante resolución motivada, pueda reducir los plazos de edificación del solar calificado de Viviendas Protegidas, de conformidad con lo previsto en el art.5.2.8 de las citadas Normas Urbanísticas en relación con lo previsto en los artículos 36.1, 88 y 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.”

3.4.- Cesiones

Según normativa, el 10% del aprovechamiento objetivo.

El suelo para el Sistema-General viario, los viales, itinerarios peatonales, aparcamientos y espacios libres de uso público son de cesión obligatoria.

Las seis parcelas para equipamiento son de cesión obligatoria.

En cualquier caso se cumplirá el artículo 13.1.8.1.B) del Plan General sobre los deberes del propietario.

3.5.- Cargas

Existe una carga de urbanización externa al sector que es la del coste de expropiación y urbanización (a cuyos efectos deberá suscribirse el correspondiente convenio urbanístico –art. 113.1.k LOUA) para la ejecución del viario local contiguo al SUS-DE-08 sito en C/Arahal nº59 que conecta al sector con el entorno.

3.6.- Conservación de la Urbanización

La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución, corresponden a la Junta de Compensación, constituida en Entidad Urbanística Colaboradora en tanto no se haya concedido por el Ayuntamiento el 51% de las licencias de edificación y no haya sido recibida la urbanización por el Ayuntamiento.

4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4.1.- Costes (sin iva)

Costes de ejecución de la Urbanización

Movimiento de tierra	255.000 €
Firmes.....	1.575.000 €
Saneamiento	165.000 €
Abastecimiento	105.000 €
Media tensión	225.000 €
Baja tensión.....	195.000 €
Telecomunicaciones	52.500 €
Alumbrado	285.000 €
Gas	225.000 €
Señalización.....	22.500 €
Jardinería	240.000 €
Servicios afectados.....	67.500 €
Seguridad y Salud Laboral.....	67.500 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	3.480.000 €
G.G. y B.I. 19 %.....	661.200 €
Total Coste de Ejecución ..	4.141.200 €

Costes técnicos y fiscales

Plan Parcial	40.000 €
Proyecto de Reparcelación	25.000 €
Proyecto de Urbanización	100.000 €
Estudio de Seguridad y Salud Laboral.....	12.000 €
Dirección Facultativa y Dirección de Ejecución.....	96.000 €
Coordinación de Seguridad y Salud Laboral.....	18.000 €
Visado (3,2% del total)	9.000 €
Seguros.....	6.000 €
Licencias e impuestos (5% s/coste de ejecución).....	200.000 €
Total	502.000 €

Costes de gestión y administración

Constitución Junta de Compensación.....	18.000 €
Compensaciones.....	400.000 €
Funcionamiento de la Junta de Compensación (24 meses a 3.000 €/mes).....	72.000 €
Total.....	490.000 €

Previsión ejecución Sistemas Generales (41.519 Uasx30,51 €)..... 1.266.745 €

Costes del terreno

9,314 Has x 1.200.000 €/Ha..... **11.176.800 €**

Expropiación y Urbanización externa al sector..... 40.000 €

Costes de Conservación previos a la recepción

Estimación 100.000 € |

Costes imprevistos.....200.000 €

TOTAL COSTES..... 17.916.745 €

4.2.- Valor del ASA

El 10% de cesión obligatoria del aprovechamiento se materializará en VP (4.282 va x 1/0,80 = 5.352,50 m2t).

El resto, que constituye el Asa, se compone de:

VP = 16.905 – 5.353 = 11.552 m2t
VL = 24.952 m2t
T = 6.578 m2t

Asignándole valores aproximados de:

VP = 150 €/m2t
VL = 600 €/m2t
T = 500 €/m2t

El valor bruto del ASA es:

11.552 x 150 = 1.732.800
24.952 x 600 = 14.971.200
6.578 x 500 = 3.289.000
TOTAL = 19.993.000

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010
V I S A D O	

A deducir, como gastos de comercialización un 5% =, quedaría neto: **18.993.350 €**

4.3.- Beneficio de la promoción

$(18.993.350 - 16.610.000) / 16.610.000 = 2.383.350 / 16.610.000 = \mathbf{14,35 \%}$.

En Sevilla, julio de 2010

Fdo. : Joaquín Blanco Fernández
nº colegiado 4.244

Fdo.: Gloria Molina Hernández
nº colegiada: 12.930

5.- MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR

La capacidad económica para la materialización del presente P.P. viene dada por la solvencia económica de la Gestora del Promotor: Geseduma, de la cual se aporta certificado de entidad financiera y cifra de negocios global en el anejo nº 2 del presente P.P.

En Sevilla, julio de 2010

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010
V I S A D O	

Fdo. : Joaquín Blanco Fernández
nº colegiado 4.244

Fdo.: Gloria Molina Hernández
nº colegiada: 12.930

ANEJO Nº 1.- APROBACIÓN INICIAL y PROVISIONAL

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha

NOSDO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 Y GESTION URBANISTICA**

Expte: 25/2007 PTO.
 LC/AM

GERENCIA DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA REGISTRO GENERAL 18 AGO. 2008 SALIDA N.º 33355 NEGOCIADO

Horario de atención al público:

Consulta de exptes.: lunes a viernes de 9:00 a 13:30 horas
 Consulta técnica: previa cita al teléfono 954480212.

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 24 de julio de 2008, aprobó una propuesta del Sr. Teniente de Alcalde, Delegado de Urbanismo, cuyo tenor literal es el siguiente:

"PUERTA GAVIA S. COOP. AND., presentó ante esta Gerencia de Urbanismo, el 12 de junio de 2007, el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DE-08 "Hacienda Santa Bárbara". Examinado el documento por los Servicios Técnicos competentes se emitieron los correspondientes informes conforme a los cuales debían corregirse determinados aspectos del Plan, como los relativos a edificabilidad, número máximo de viviendas, aprovechamiento objetivo y subjetivo, superficie propuesta para reserva dotacional, de equipamiento público educativo y de servicios de interés público y social, estructura viaria, etc...- Notificados los referidos informes al promotor, éste, con fecha 17 de octubre de 2007, presentó documentación complementaria del Plan Parcial a efectos de subsanar las deficiencias señaladas y obtener la aprobación inicial del documento.- Analizada ésta por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, se informó nuevamente la necesidad de corregir la documentación presentada, en aspectos tales como el del aprovechamiento, los viarios y espacios libres, las reservas de Equipamientos Educativos y de Servicios de Interés Público y Social, adecuación al art. 54.2 de la LOUA respecto a las cesiones de terrenos, adecuación al art. 3.3.14 del Plan General respecto a la conservación de la urbanización, etc...- El Observatorio de Sostenibilidad Urbanística informó con fecha 20 de febrero de 2008 la necesidad de subsanar determinados aspectos del documento relacionado con el diseño de la red ciclista, informe que fue debidamente notificado al promotor con fecha 31 de marzo.- El 13 de mayo de 2008 PUERTA GAVIA S. COOP. AND., presentó nueva documentación complementaria que, examinada por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se ha considerado suficiente para la admisión a trámite del documento, si bien aún deben ser corregidos en el Plan aspectos que continúan siendo incorrectos y/o no han sido subsanados debidamente, como lo relativo a las cesiones de terrenos, Plan de Etapas o lo referente a la obtención y urbanización del viario local contiguo al SUS-DE-08 como carga imputable al sector, cuestión esta última que no queda suficientemente clara en el documento.- El

NOSDO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

EL TENIENTE DE ALCALDE.- DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo.: Emilio Carrillo Benito."

De conformidad con lo establecido en el art. 32.1.2ª in fine de la Ley 7/02 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se le comunica que durante el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al del recibo de la presente podrá examinar el expediente en la Sección Jurídico-Administrativa del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo, en horas de 9 a 13'30, y presentar en el Registro General cuantas alegaciones tenga por convenientes.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.



Fdo.: Rafael Rodríguez-Varo Valverde.

439 PUERTA GAVIA, S. COOP. AND.
HARINAS, 5 LOCAL
41001 SEVILLA

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 902 48 02 50
<http://www.sevilla.org/urbanismo/>

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Expte.: 25/07 PTO
EM/JMG/DB

En relación con nueva documentación complementaria del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DE-08 "Hacienda de Santa Bárbara", promovido por la entidad PUERTA GAVIA S.C.A., hay que indicar:

1. Dicho Plan Parcial y documentación complementaria al mismo fue informado por este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha 22 de noviembre de 2007, requiriendo nueva documentación complementaria referente al ajuste de los valores de los aprovechamientos a los previstos en la correspondiente ficha de desarrollo urbanístico del Plan General, especificación en los planos de ordenación y cuadros de superficie de la naturaleza de los elementos de viario y espacios libres que se detallaban como sendas peatonales y conformidad de la Consejería de Educación y Ciencia en cuanto a la reducción del estándar docente en relación con el previsto por el Reglamento de Planeamiento.

Así mismo, la Sección de Ejecución y Registro de Solares requirió en el mismo informe ajustes y rectificaciones referentes a las cesiones de terrenos, conservación de la urbanización, Estudio Económico-Financiero, cargas de urbanización y plano de "Estructura de la Propiedad".

2. Ahora, con el objeto de subsanar las observaciones del informe citado, así como de los emitidos por los Servicios de Proyectos y Obras y de Observatorio y Control de Procesos, por la entidad solicitante se aporta nueva documentación del Plan Parcial.

A la vista de la misma, hay que indicar:

- a) Se han cumplimentado las observaciones referentes a la adecuación de los aprovechamientos objetivo y subjetivo y excesos de aprovechamiento a los establecidos en la correspondiente ficha urbanística del Plan General, si bien el índice del aprovechamiento medio no se hace coincidir con el de dicho planeamiento al considerarse la superficie del ámbito superior a la allí establecida. Sobre la incidencia de dicha circunstancia en cuanto a la futura

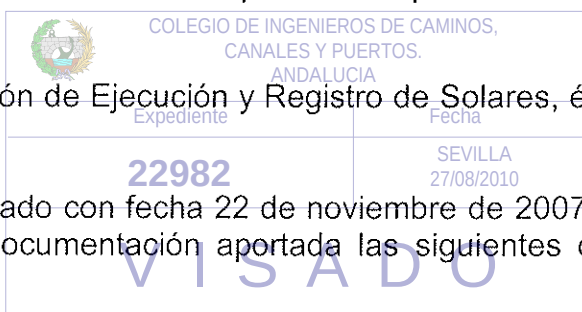
gestión del Plan Parcial habrá de estarse a las observaciones efectuadas por la Sección de Ejecución y Registro de Solares en este mismo informe.

- b) Sigue sin aportarse informe de la Consejería de Educación y Ciencia en cuanto a la conformidad con la cesión de suelo docente del Plan Parcial.
- c) Se han especificado en el correspondiente plano de ordenación (plano 0-04) la naturaleza de las sendas peatonales propuestas formando parte de las áreas de espacio libres público.

En cuanto a la Sección de Ejecución y Registro de Solares, ésta informa lo siguiente:

Respecto a lo informado con fecha 22 de noviembre de 2007, se siguen observando en la nueva documentación aportada las siguientes deficiencias que deberán corregirse:

1. La subsanación de lo indicado en relación con el apartado 3.4 de la Memoria de Gestión, referido a las Cesiones de terrenos, es incorrecta. En efecto, dicho apartado hace mención exclusivamente a las cesiones de terrenos, que es lo regulado en el art. 54.2 LOUA. Por tanto, lo que se incluya en relación con dicha cuestión en base a lo previsto en el art. 13.1.8.1.B del vigente Plan General debe referirse exclusivamente a las cesiones de terrenos; no obstante, si a pesar de todo se quiere transcribir el contenido de dicho artículo de las Ordenanzas, debe incluirse en su integridad todo lo que sea aplicable sin excepción, y no sólo parte de dicho artículo.
2. En cuanto a la subsanación que se propuso en relación con el Plan de Etapas, referida al plazo para la "presentación de Proyecto de delimitación de Unidad de Ejecución y de determinación del sistema", la misma no se ha llevado a cabo, ya que según el promotor *"si sobra, no molesta"*. Lógicamente, dicha "manifestación" no justifica la innecesariedad de subsanar lo indicado, y por tanto, se mantiene lo informado con anterioridad.
3. Por lo que se refiere al viario local contiguo al SUS-DE-08 sito en C/ Arahal nº 59 que conecta al sector con el entorno, y que se informó la conveniencia de incluirse en el Plan Parcial como carga de urbanización del sector su obtención y urbanización (a cuyos efectos debiera suscribirse el correspondiente convenio urbanístico -art. 113.1.k LOUA-), ha de indicarse que la documentación que ahora se presenta no imputa al sector con claridad la referida carga, limitándose a incluir en el estudio económico-



financiero un concepto denominado "*Expropiación y Urbanización externa al sector*" por importe de 40.000 €.

Se deberá expresar claramente en el documento la imputación al sector de dicha carga, de manera que no existan dudas interpretativas al respecto.

En cuanto al error a que se refiere la alegación presentada (en base al informe notificado a los promotores) hemos de indicar que el mismo fue subsanado en el Texto Refundido del Plan General de 2006, de tal manera que el viario local en cuestión recae sobre la finca nº 59 de C/ Arahal (en lugar de la nº 57 de dicha calle), por lo que no existen problemas en este sentido.

4. En cuanto al plano I-05 "Estructura de la Propiedad", y la documentación que se aporta, deberá informar el Servicio de Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

CONCLUSIÓN.

Es por todo lo anterior, y sin perjuicio de la subsanación de los extremos indicados y del contenido del informe requerido al Servicio de Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, que por su naturaleza se considera que pudieran producirse en fases posteriores de tramitación y siempre con carácter previo, en su caso, al trámite de aprobación definitiva, por este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística no se observa inconveniente a la admisión a trámite, con su aprobación inicial, del presente Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, SUS-DE-08 "Hacienda de Santa Bárbara", procediendo que continúen las actuaciones administrativas oportunas en orden a la misma.

Es cuanto se tiene que informar a los efectos y trámites oportunos.

EL JEFE DE LA SECCIÓN DE
EJECUCIÓN Y REG. DE SOLARES

Sevilla, 24 de junio de 2008
EL JEFE DE LA SECCION DE
SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO

Fdo.: José Miguel García Hernández

Fdo.: Emilio Mascort Giráldez

Vº Bº
LA JEFE DEL SERVICIO

Fdo.: María Luisa Arcos Fernández



Solicitar copia de la Aprobación Provisional

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCÍA	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010
V I S A D O	

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
2012	2011

**ANEJO N° 2.- NOTAS SIMPLES Y
ESCRITURA DE
PROTOCOLIZACIÓN DEL
PROYECTO DE COMPENSACIÓN
DEL POLÍGONO AEROPUERTO**

		COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente		Fecha	
JORGE HAURIE		SEVILLA 27/08/2010	
V I S A D O			

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
SE	SEVILLA NUMERO CATORCE	SEVILLA	87	3363

NOTAS MARGINALES

Expediente

22982

Fecha
N.º ORDEN DE
INSCRIPCIONES

27/08/201

FINCA N.º 3.493

053

AFECCION: Esta finca queda afectada durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION. De dicha afectación esta finca queda liberada por la cantidad de 5.508,28 euros satisfechas por autoliquidación de la que se archiva copia. Sevilla a 5 de Diciembre del 2.002.

*Para las partes de la finca = 1
descripción literal*

Mediante Certificación expedida en Sevilla el día dieciocho de Febrero de dos mil cuatro, por don Venancio Gutiérrez Colominas, Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y de la Gerencia de Urbanismo, con el visto bueno del Gerente don don Manuel Jesús Marchena Gómez y en relación con el expediente 1137/2.003, figura acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo de fecha cuatro de Febrero de dos mil cuatro, por el que en vista de que don Jorge Haurie Briol solicitó licencia para la rehabilitación de la vivienda existente en Avenida del Deporte cuatro, estado situada la edificación dentro del ámbito previsto como PAU del Área de SUNP-TO-1 del vigente Plan General de mil novecientos ochenta y siete teniendo la actuación prevista carácter provisional, al amparo de lo dispuesto en el artículo 34.C, párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, por el Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se formuló la siguiente propuesta: Primero. Conceder la licencia provisional de rehabilitación de la edificación existente en la Avenida del Deporte número cuatro, al amparo del art. 34.C, párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que se ajustará al proyecto número 4181/03 T3 y bajo la dirección técnica del Arquitecto don Manuel Pelegrín. Segundo. Deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad por parte del titular de la licencia, la

*Tratado y
Segregación*

*Finca
1670
del
C/...*

RUSTICA. Hacienda de olivar y tierra calma, procedente de la denominada LOTE NORTE de Santa Bárbara y Torre de las Cabras, en el pago de Torreblanca, término municipal de Sevilla, en la que se encuentra enclavado un Caserio, que está numerado en su puerta de entrada con el ciento sesenta y ocho, tiene cuarenta y ocho metros de fachada, con treinta metros de fondo y tiene a la derecha de su entrada, habitación destinada a almacén de aceite y granero, a la izquierda, vivienda de los propietarios en planta baja y principal y otras dependencias en planta baja, patio central, cuadras, tinglado con pilones para aderezar aceitunas, casa de capataz y graneros altos. Sus linderos son: Norte, con parque del Polígono Aeropuerto, Sur, con Barriada de Torreblanca, Este, con Canal del Bajo Guadalquivir y Barriada de Torreblanca; y por el Oeste, con la denominada Avenida del Deporte. Su superficie total es de cinco hectáreas. ESTA CALIFICADA COMO SUELO URBANO NO PROGRAMADO. Esta finca se forma por segregación de la inscrita al folio 195, del tomo 290, libro 249, inscripción 402 de la Sección 32. SE VALORA LA FINCA DE ESTE NUMERO EN: UN MILLON CIENTO UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON DIECINUEVE CENTIMOS. SIN CARGAS. No arrendada. Los cónyuges Don Jorge Haurie Briol y doña Ana María Girelli Tortorella, mayores de edad, casados en gananciales, de nacionalidad francesa, vecinos de Sevilla, calle Guzmán el Bueno, tres, con tarjetas de residentes comunitarios, números X-00.115.580-M y X-00.196.142-K, respectivamente, tienen inscrita la finca matriz, de la que procede por segregación, la finca de este número, por título de adjudicación para su sociedad conyugal, sin atribución de cuotas, que le realizó la Entidad "Torreblanca Agrícola, SA", en virtud de la escritura otorgada en Sevilla, el quince de Abril de mil novecientos sesenta y siete, por su Notario don Rafael González Palomino, y que motivó la inscripción 402, que obra al folio 195, del tomo 290, libro 249 de la Sección 32. Y ahora por la escritura que se inscribe y que se dirá, dichos titulares registrales, representados para el acto que motivó el título que ahora nos ocupa, por don Marcos Haurie Girelli, mayor de edad, soltero, vecino de Sevilla, calle Guzmán El Bueno, tres, con D.N.I. 28.795.339-Y, en virtud del poder que estos le tienen conferidos mediante escritura otorgada en Sevilla, el quince de febrero del dos mil dos, por su Notario don Eduardo Villazor Urbán, como sustituto de su compañero de residencia, don Luis Giménez Rodríguez, copia de la cual ha tenido a la vista el Notario autorizante de esta que se inscribe y en las que se insertan los particulares pertinentes, segrega de dicha finca matriz la de este número y descrita al principio de este asiento para que forme finca nueva e independiente, solicitando su inscripción en tal forma, lo que verifico por la presente. En su virtud INSCRIBO el pleno dominio de la finca de este número a favor de los cónyuges DON JORGE HAURIE BRIOL Y DOÑA ANA MARIA GIRELLI TORTORELLA, por título de segregación, con carácter ganancial. Así resulta de una escritura otorgada en Sevilla el día catorce de marzo del dos mil dos, por su Notario don Luis Giménez Rodríguez, número 880 de su protocolo, que fue presentada en este Registro en unión de escritura de ratificación y aclaración, otorgada por el mismo Notario, el día veintitrés de Julio del dos mil dos, número 2.421 de su protocolo, una primera copia y copia de ambas escrituras respectivamente, fueron presentadas en esta Oficina a las trece horas del día veinte de Noviembre último, asiento 166 del del Diario 7; al margen del cual se indicarán las operaciones relativas a la descripción del resto y ratificación del contrato de opción de compra sobre la misma. Pagado el impuesto por autoliquidación y archivadas cartas de pago. Sevilla a cinco de Diciembre del dos mil dos.

NOTAS MARGINALES	Expediente 22982	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES SEVILLA 27/08/2010	Fecha FINCA N.º 3.493
comparecencia efectuada el doce de Septiembre de dos mil tres por la cual se renuncia al mayor valor de la expropiación, en los términos dispuestos por el art. 34, C, párrafo segundo de la Ley Ordenación Urbanísticas de Andalucía. La presente <u>nota marginal</u> producirá los efectos establecidos en los artículos 73 y siguientes del Real Decreto 1.093/1.997 de cuatro de Julio. Así resulta de la expresada certificación por duplicado que en unión de instancia legitimada suscrita en Sevilla el día cinco de Mayo de este año por don Jorge Haurie Briol y doña Ana Maria Girelli Tortorella, con domicilio en Sevilla, calle Guzmán el Bueno número tres, con D.N.I., X-0115580-M y X-0196142-K, titulares registrales de la finca, en la que dichos señores solicitan se haga constar en la finca de este número el contenido de la expresada certificación, se presentaron a las doce horas y quince minutos del día doce de Mayo de este año con el número 1391 del Diario 11. Alegado exento/no sujeto al pago del impuesto por autoliquidación y archivada la carta de pago Sevilla a 17 de Mayo de 2.004. Esta finca queda afecta a favor de la Hacienda durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención al referido impuesto. Sevilla a 17 de Mayo de 2.004.	VISADO	0 1 DIC. 2006	0 1 DIC. 2006 REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 4 DE SEVILLA ADVERTENCIA La presente nota simple tiene valor meramente informativo, careciendo de garantía (art. 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación de Registro (art. 225 de la Ley Hipotecaria). Fecha de la manifestación a las 9:00 horas de



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
ANDALUCÍA

Oficina Virtual
del Catastro

Expediente

Fecha

SEVILLA
27/08/2010

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
002200300TG44A0001HD

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

AV DEPORTE EL 4

SEVILLA 41020-SEVILLA

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1973

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

3.915

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

AV DEPORTE EL 4

SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

3.915

SUPERFICIE SUELO [m²]

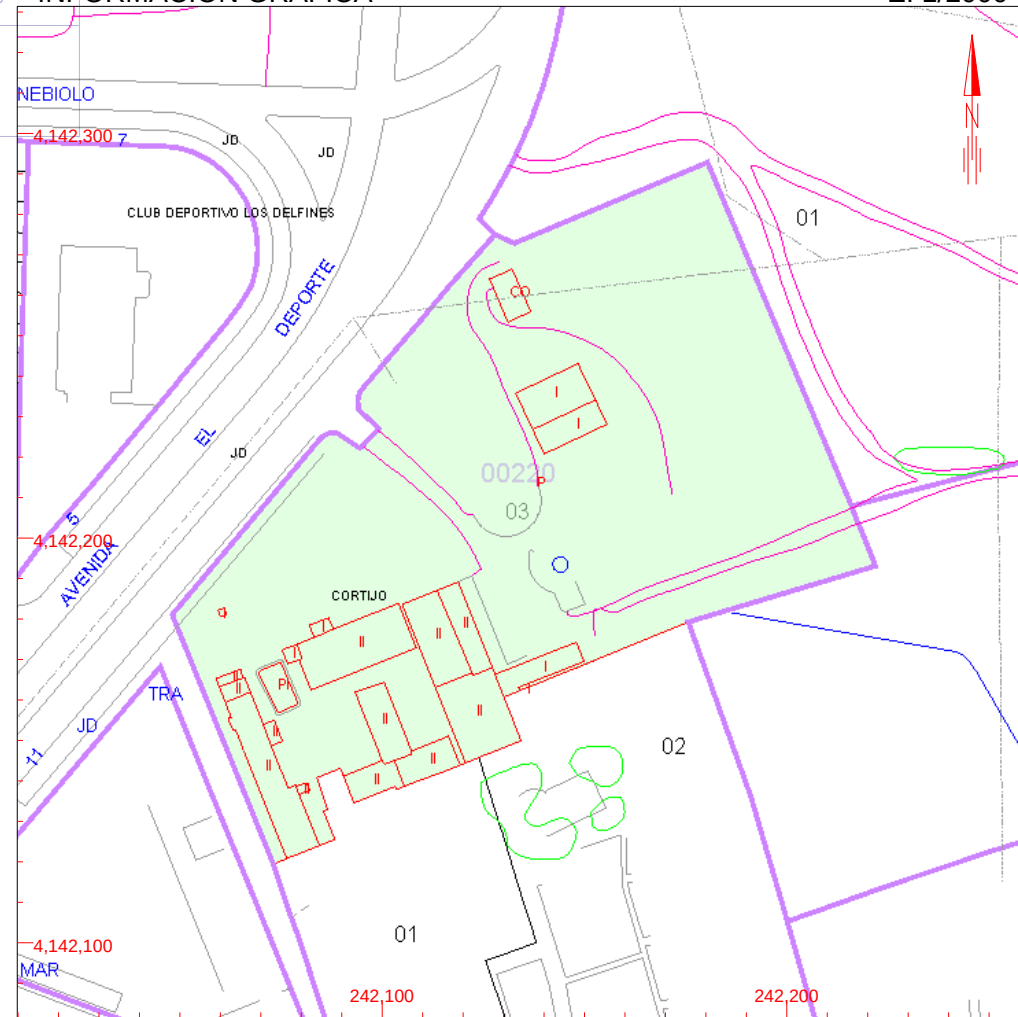
15.152

TIPO DE FINCA

Parcela con un unico inmueble

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

242,200 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Jueves , 17 de Mayo de 2007

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
41900A020000060000IA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/4000

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

Polígono 20 Parcela 6

SANTA BARBARA. SEVILLA [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL

[Pastos 00]

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

Polígono 20 Parcela 6

SANTA BARBARA. SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

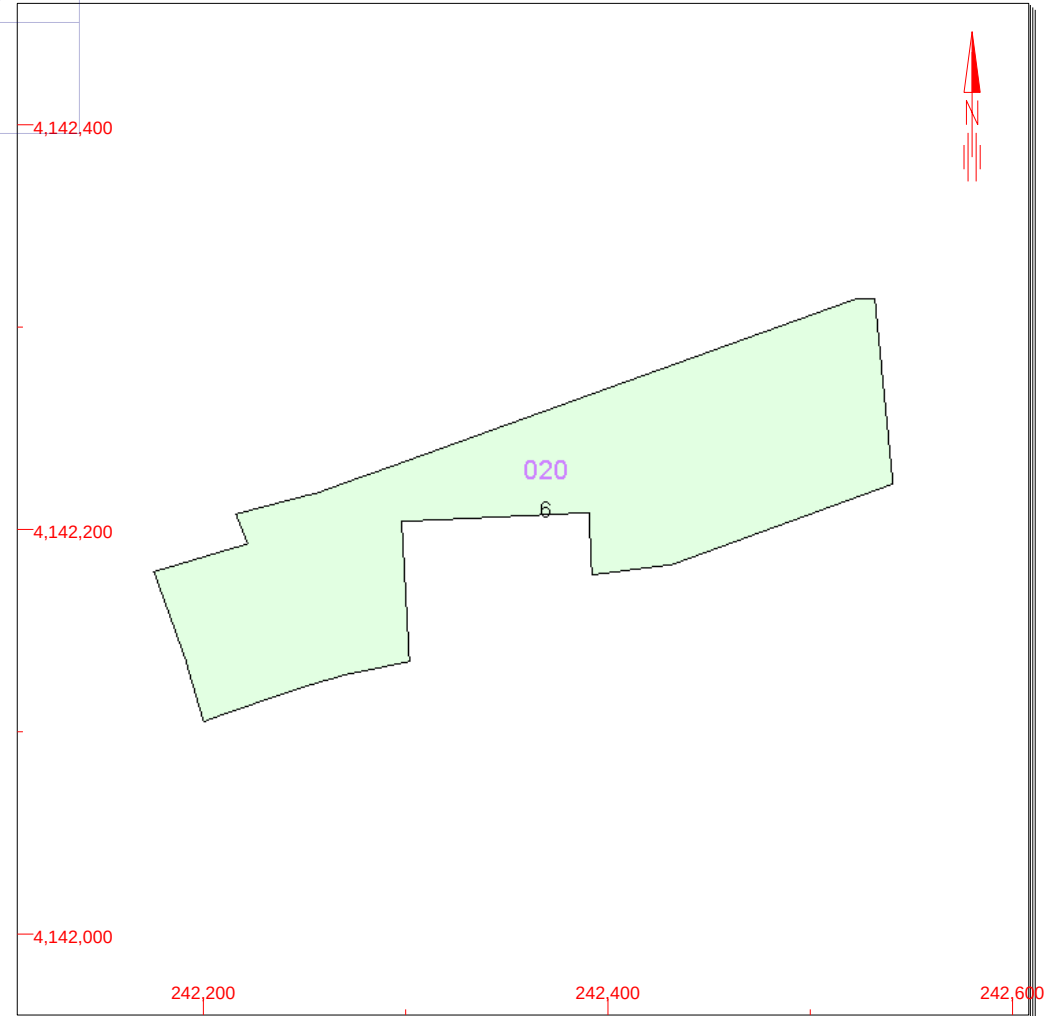
--

SUPERFICIE SUELO [m²]

28.261

TIPO DE FINCA

--



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

242,600 Coordenadas UTM, en metros.

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Jueves , 17 de Mayo de 2007



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
ANDALUCÍA

Oficina Virtual
del Catastro

Expediente

Fecha

SEVILLA
27/08/2010

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2522501TG4422S0001RW

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

TR PERO MINGO Suelo

SEVILLA 41016-SEVILLA

USO LOCAL PRINCIPAL

Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

TR PERO MINGO

SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE SUELO [m²]

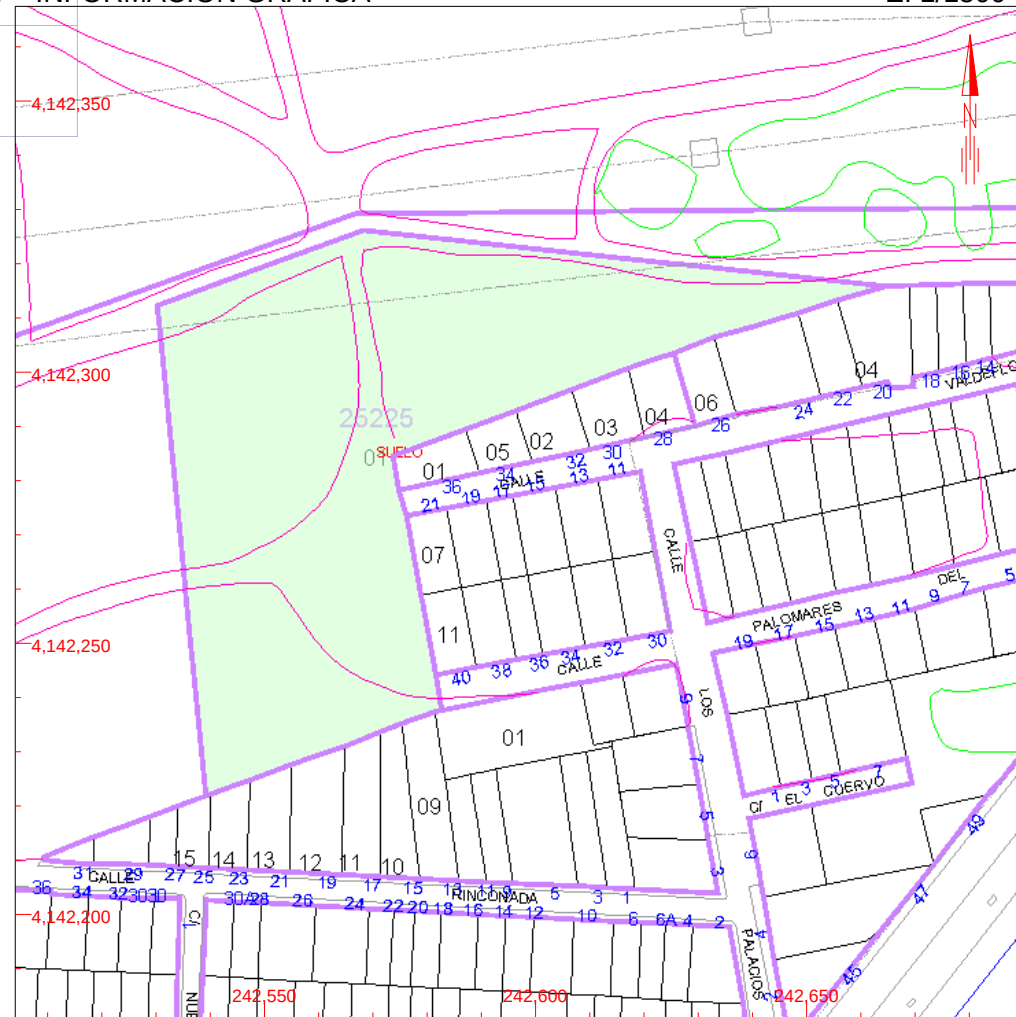
5.724

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

242,650 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 17 de Mayo de 2007

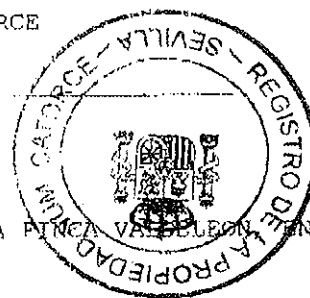
GEMKO ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
227352	SEVILLA 08/2010
VISTADO	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NÚMERO CATORCE

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: SEVILLA
FINCA DE SEVILLA N°: 3734



PARCELA DE TERRENO QUE SE SEGREGO EN SU DIA DE LA DENOMINADA
TERMINO MUNICIPAL DE SEVILLA
Naturaleza de la finca: RUSTICA: Otros rústica

Via Pública: PARCELA DE TERRENO PROCEDENTE DE LAO HACIENDA VALDELEON
Situación: HACIENDA VALDELEON
Referencia Catastral: NO CONSTA
Superficie: Terreno: cuarenta y dos áreas, cincuenta y nueve centiáreas,

Linderos:

Norte, HACIENDA PEYRE
Sur, PARCELA DE LA QUE SE SEGREGO
Este, CON GAVIA O DESAGUE DE LA QUE LA SEPARA DE LA DE D.MIGUEL GALIRGO
Oeste, CON TAPIA QUE LA QUE SEPARA DE LA HUERTA DE LA FINCA MATRIZ
DESCRIPCION: PROCEDE POR SEGREGACION DE LA FINCA NUMERO 16344 DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD NUMERO CUATRO DE SEVILLA

22982

SEVILLA
27/08/2010

TITULARIDADES

Titular	NIF	Tomo	Libro	Folio	Ala
SOMERSEN SA,	A41750324	3340	64	93	2

100% del pleno dominio por título de FUSIÓN POR ABSORCIÓN.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados desde el día treinta de abril de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintinueve de noviembre de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegándose la exención.

Una HIPOTECA a favor de BANCO PASTOR SA para responder de DOSCIENTOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS DE PRINCIPAL, OCHO MIL VEINTISIETE EUROS DE INTERESES ORDINARIOS, TREINTA Y DOS MIL CIENTO Y OCHO EUROS DE INTERESES DE DEMORA Y CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y DOS EUROS PARA COSTAS Y GASTOS, por un plazo de amortización de hasta el día 31 de Mayo de 2.025; fecha de la inscripción siete de julio de dos mil tres.

Según resulta de escritura de fecha veintidos de mayo de dos mil tres, otorgada en Sevilla por el Notario DON JOSE RUIZ GRANADOS como sustituto de su compañero DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados desde el día siete de julio de dos mil tres, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados desde el día once de mayo de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día cuatro de julio de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegándose la exención.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintiuno de noviembre de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegándose la exención.

Este finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados desde el día siete de enero de dos mil seis, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS ANDALUCÍA	
22982	SEVILLA 27/08/2010

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al referido impuesto. Sevilla a 2 de Mayo de 2.006.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al referido impuesto. Sevilla a 26 de Junio de 2.006.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al referido impuesto. Sevilla a 26 de Junio de 2.006.

Un EMBARGO a favor de ANTONIO GONZALEZ PADILLA y MARIA CARMEN ALVAREZ PARTENTE en reclamación de 4.290 euros de principal más 675,67 euros presupuestados para intereses y costas de la ejecución; según autos seguidos con el número 191/2004 en el JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO SEIS DE MALAGA. Anotado con la letra F de fecha veintiseis de junio de dos mil seis.

Un EMBARGO a favor del ESTADO, seguido en Expediente Administrativo de apremio por débitos, por los conceptos de 1.666.120,2 Euros de principal, Anotado con la letra G de fecha veintiseis de Junio del año dos mil seis.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al

referido impuesto. Sevilla a 26 de Junio de 2.006.

Esta finca queda afecta durante el plazo de **cinco años** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al referido impuesto. Sevilla a 21 de Agosto de 2.006.

Un **EMBARGO** a favor del JOSE JOAQUIN SANCHEZ GARDUÑO Y CTROS para responder de 79.359 Euros de principal; según autos seguidos con el número 232/2006, en el JUZGADO 1ª INSTANCIA Nº12 DE SEVILLA. Anotado con la letra I de fecha veintiuno de Agosto del año dos mil seis.

Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Sevilla a 21 de Agosto de 2.006.

Un **EMBARGO** a favor DE LA COMUNIDAD DE MADRID, seguido en Expediente Administrativo de apremio, por importe de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y UN CENTIMOS de principal, CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS en concepto de intereses de demora y CUATRO MIL Euros en concepto de costas presupuestadas; Anotado con la letra I de fecha catorce de Septiembre del año dos mil seis. Expedida certificación de cargas para surtir efectos en el expediente administrativo de apremio objeto de la anotación de embargo antes reseñada de fecha catorce de septiembre de dos mil seis.

Esta finca queda afecta durante el plazo de **cinco años** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al referido impuesto. Sevilla a 14 de Septiembre de 2.006.



DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECINUEVE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL SIETE, antes de la apertura del diario.
Honorarios: 3,49 Euros. Arancel Nro.4

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo

222.5 de la Ley Hipotecaria), y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010
V I S A D O	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NÚMERO CATORCE

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: SEVILLA

FINCA DE SEVILLA N°: 3732

Naturaleza de la finca: RUSTICA: Otros rústica

Vía Pública: PARCELA DE TERRENO PROCEDENTE DE LAQ HACIENDA VALDELEON

Referencia Catastral: NO CONSTA

Superficie: Terreno: cincuenta áreas, setenta y seis centiáreas,



Linderos:

Norte, CON PARCELAS SEGREGADAS DE COINSE, CAMINO DE SERVIDUMBRE Y CON EL CASERIO DE LA HACIENDA DE SANTA BARBARA

Sur, CON PARCELAS SEGREGADAS DE LA MATRIZ Y CON LA CARRETERA SEVILLA MALACA

Este, CON PARCELAS SEGREGADAS EN SU DÍA DE LA MATRIZ

Oeste, CON PARCELA DE LA QUE SE SEGREGA

Otros: TORREBLANCA DESCRIPCION: PROCEDE POR SEGREGACION DE LA FINCA NUMERO 3.853 DEL REGISTRO NUMERO CUATRO DE SEVILLA

22982

SEVILLA
27/08/2010

TITULARIDADES

Titular	NIF	Tomo	Libro	Folio	Alta
SOMERSEN SA,	A41750324	3340	64	88	2

100% del pleno dominio por título de FUSION POR ABSORCION

CARGAS

Esta finca queda afectada durante el plazo de cinco años contados desde el día treinta de abril de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintinueve de noviembre de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegándose la exención.

Una HIPOTECA a favor de BANCO PASTOR SA para responder de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS DE PRINCIPAL, NUEVE MIL OCHOCIENTOS ONCE EUROS DE INTERESES ORDINARIOS, TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS DE INTERESES DE DEMORA y CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS PARA COSTAS Y GASTOS, por un plazo de amortización de hasta el 31 de Mayo de 2.025; fecha de la inscripción siete de julio de dos mil tres.

Según resulta de escritura de fecha veintidos de mayo de dos mil tres, otorgada en Sevilla ante el Notario DON JOSE RUIZ GRANADOS como sustituto de su compañero de residencia DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU.

Esta finca queda afectada durante el plazo de cinco años contados desde el día siete de julio de dos mil tres, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados desde el día once de mayo de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de **cinco años** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, Sevilla a cuatro de julio de 2.005.



Esta finca queda afecta durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados desde el día veintuno de noviembre de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegándose la exención.

22982

SEVILLA
27/08/2010

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados desde el día siete de enero de dos mil seis, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de **cinco años** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al referido impuesto. Sevilla a 2 de Mayo de 2.006.

Esta finca queda afecta durante el plazo de **cinco años** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al referido impuesto. Sevilla a 26 de Junio de 2.006.

Esta finca queda afecta durante el plazo de **cinco años** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al referido impuesto. Sevilla a 26 de Junio de 2.006.

Un **EMBARGO** a favor del ESTADO, seguido en Expediente Administrativo de apremio por débitos, por los conceptos de 1.666.120,2 Euros de principal, Anotado con la letra F de fecha veintiseis de Junio del año dos mil seis.

Esta finca queda afecta durante el plazo de **cinco años** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al referido impuesto. Sevilla a 26 de Junio de 2.006.

Esta finca queda afecta durante el plazo de **cinco años** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al referido impuesto. Sevilla a 21 de Agosto de 2.006.

Un **EMBARGO** a favor del JOSE JOAQUIN SANCHEZ GARDUÑO Y OTROS para responder de 79.359 Euros de principal; según autos seguidos con el número 232/2006, en el JUZGADO 1ª INSTANCIA Nº12 DE SEVILLA. Anotado con la letra H de fecha veintinueve de Agosto del año dos mil seis el día 5 de Julio de 2.006.

Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Sevilla a 21 de Agosto de 2.006.

Un **EMBARGO** a favor DE LA COMUNIDAD DE MADRID, seguido en Expediente Administrativo de apremio, por importe de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETENTA Y OCHO CON SESENTA Y UN CENTIMOS de principal, CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS en concepto de intereses de demora y CUATRO MIL Euros en concepto de costas presupuestadas; Anotado con la letra I de fecha catorce de Septiembre del año dos mil seis. Expedida certificación de cargas para surtir efectos en el expediente administrativo de apremio objeto de la anotación de embargo antes reseñada de fecha catorce de septiembre de dos mil seis.

Esta finca queda afecta durante el plazo de **cinco años** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la exención no sujeción al referido impuesto. Sevilla a catorce de septiembre de Septiembre dos mil seis.

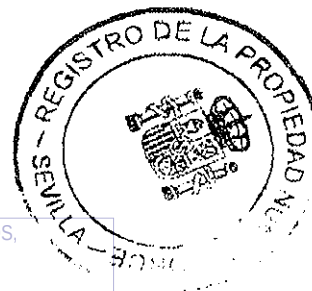
DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECINUEVE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL SIETE, antes de la apertura del diario.
Honorarios: 3,49 Euros. Arancel Nro.4

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).



 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010
V I S A D O	



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
ANDALUCÍA

Oficina Virtual
del Catastro

Expediente

Fecha

SEVILLA
27/08/2010

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2220059TG4422S0001JW

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

TR PERO MINGO 6 Suelo

SEVILLA 41016-SEVILLA

USO LOCAL PRINCIPAL

Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

TR PERO MINGO 6

SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

SUPERFICIE SUELO [m²]

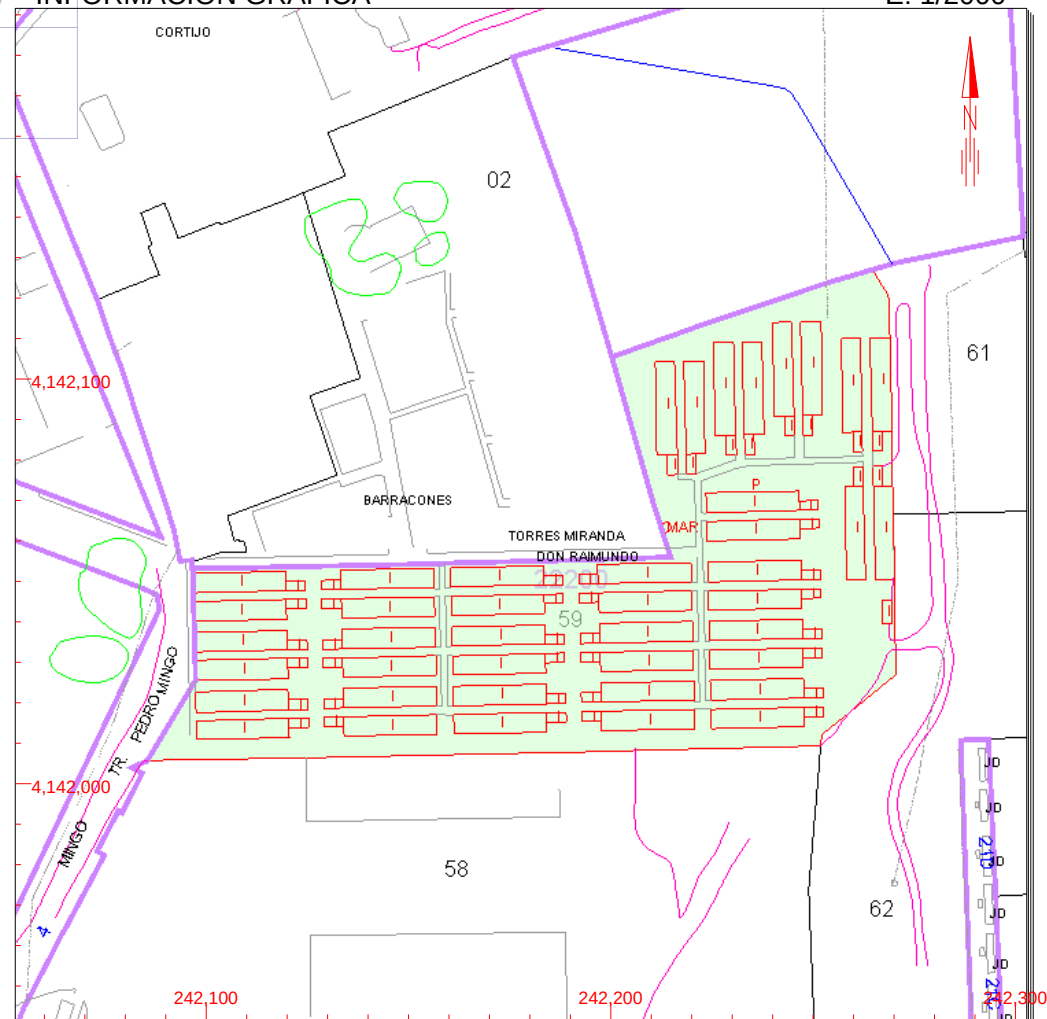
11.971

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

242,300 Coordenadas UTM, en metros.

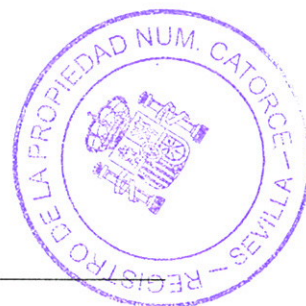
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 17 de Mayo de 2007

HOTEL CONVENTO LAS GLORIAS, S.L.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
VISTADO	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NÚMERO CATORCE



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: SEVILLA

FINCA DE SEVILLA N°: 3853

RUSTICA. Parcela de terreno de riego, procedente de la Hacienda llamada Valdeleón, al sitio de Torreblanca término de Sevilla. Compuesta por un cercado con caserio y huerta en la que existe un pozo y una alberca. Tiene una superficie de 6.600 metros cuadrados. Linda al Norte con parcelas segregadas de COINSE, camino de servidumbre y con el caserio de Hacienda de Santa Barbara, por el Sur, con parcelas segregadas de la matriz y con la carretera Sevilla-Málaga; por el Este, con parcela segregada; y por el Oeste con parcelas segregadas en su día de la finca matriz. Atraviesa esta finca un camino para vehículos, cuya anchura no consta y que discurre desde la carretera de Sevilla-Málaga, pasando a lo largo de la fachada de entrada al caserio por el lado poniente y enlaza con el antiguo camino de servidumbre de la finca matriz.

Naturaleza de la finca: RUSTICA:

Otros rústica
22982

Fecha

SEVILLA
27/08/2010

Vía Pública:

Referencia Catastral: NO CONSTA

Superficie: Terreno: sesenta y seis áreas,

VISADO

TITULARIDADES

Titular	NIF	Tomo	Libro	Folio	Alta
HOTEL CONVENTO GLORIA SL, 100% del pleno dominio por título de APORTACION	B41532831	1409	51	119	4

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados desde el día diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día diez de abril de dos mil, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegándose la exención.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día diez de abril de dos mil, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegándose la exención.



Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día cuatro de mayo de dos mil, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegándose la exención.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día nueve de mayo de dos mil, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegándose la exención.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
ANDALUCIA

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de NUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE, antes de la apertura del diario.
Honorarios: 3,49 Euros. Arancel Nro.4

Expediente
22982

Fecha
SEVILLA
27/08/2010

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
ANDALUCÍA

Oficina Virtual
del Catastro

Expediente

Fecha

SEVILLA
27/08/2010

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
002200100TG44A0001ZD

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

TR PERO MINGO 8

SEVILLA 41016-SEVILLA

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1973

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

2.271

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

TR PERO MINGO 8

SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

2.271

SUPERFICIE SUELO [m²]

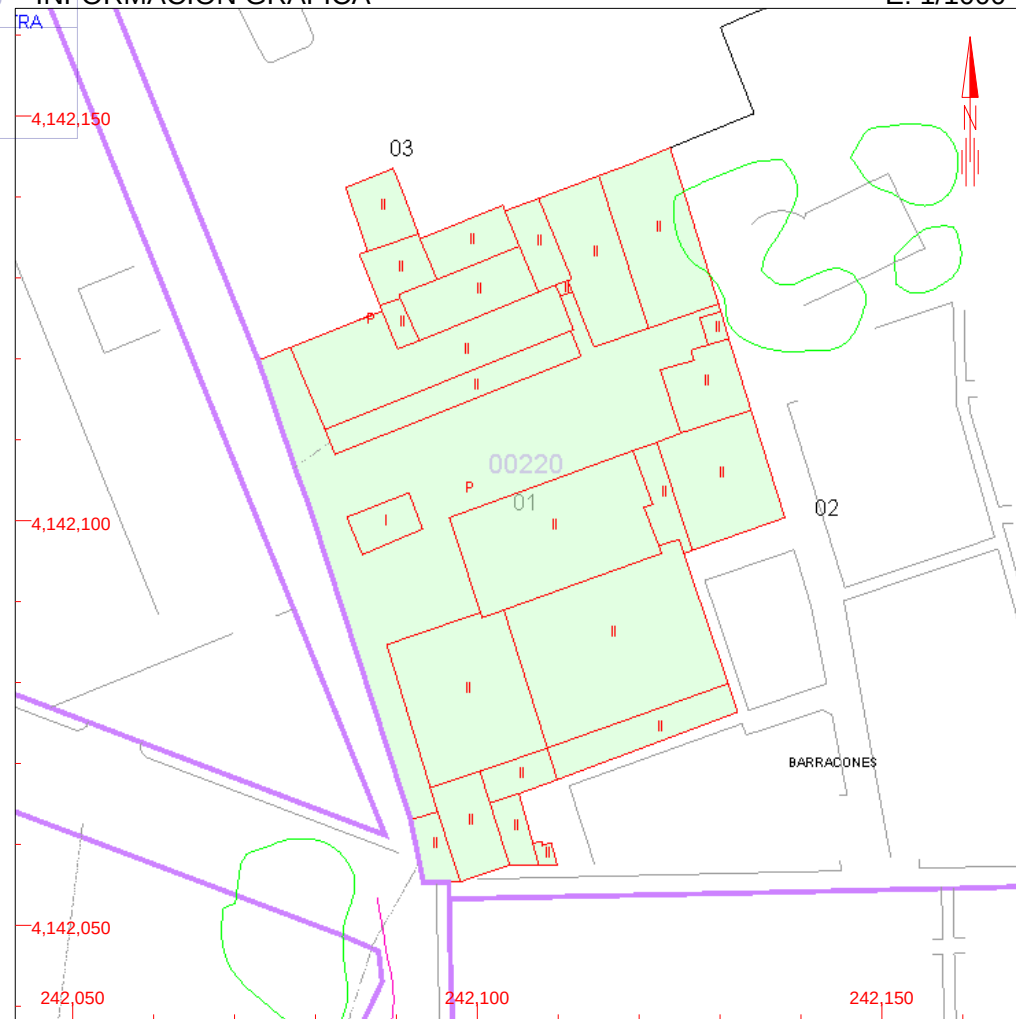
3.608

TIPO DE FINCA

Parcela con un unico inmueble

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

242,150 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Jueves , 17 de Mayo de 2007

AGRÍCOLA INDUSTRIAL TORREBLANCA, S.A.



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
ANDALUCÍA

Expediente

Fecha



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
ANDALUCÍA

Oficina Virtual
del Catastro

Expediente

Fecha

SEVILLA
27/08/2010

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2220061TG4422S0500XH

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO

AV PERO MINGO 19[Y] Suelo

SEVILLA 41016-SEVILLA

USO LOCAL PRINCIPAL

Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

TR PERO MINGO 19[Y]

SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE SUELO [m²]

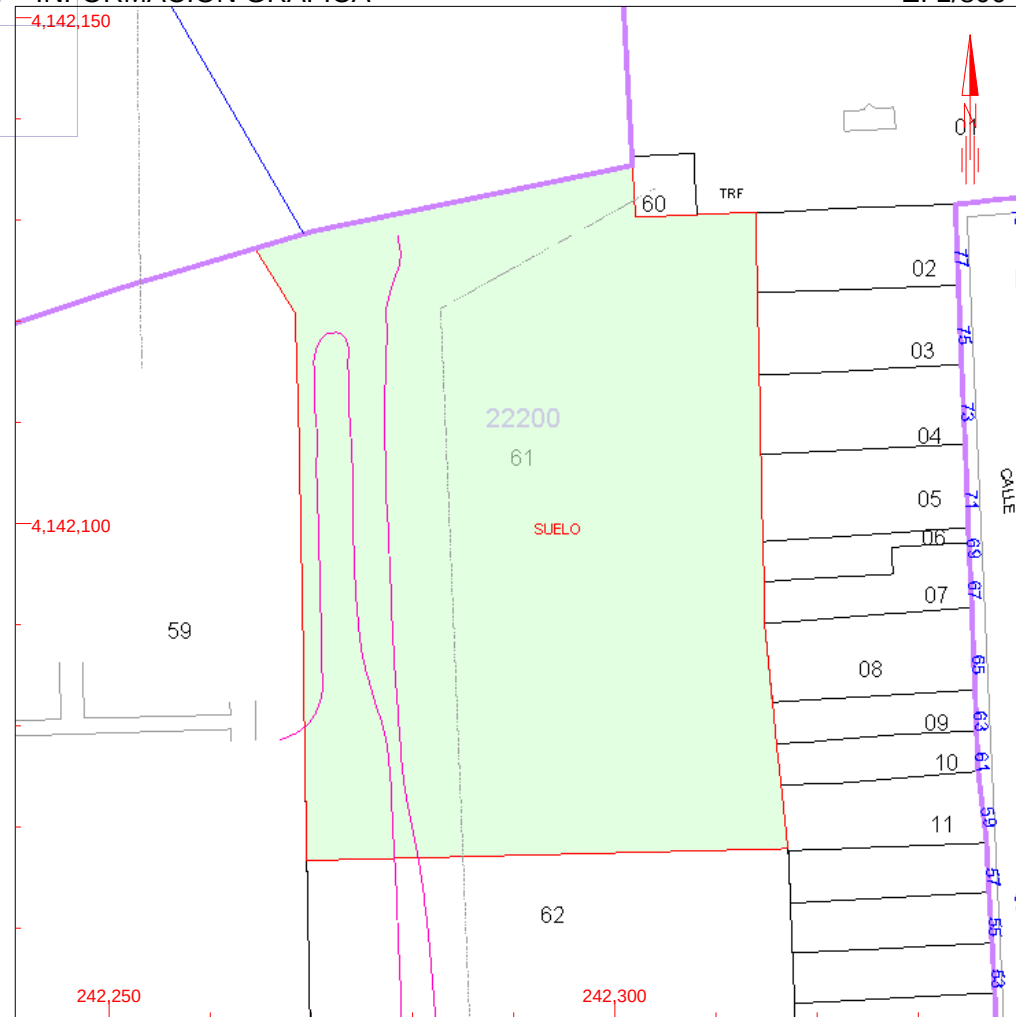
2.967

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

242,300 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Jueves , 17 de Mayo de 2007

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
1200	SEVILLA 27/08/2010

**ESCRITURA DE
PROTOCOLIZACIÓN DEL
PROYECTO DE COMPENSACIÓN
DEL POLÍGONO AEROPUERTO**

POLIGONO AEROPUERTO (Sevilla)

PLAN PARCIAL N.º 3.

RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES
COMPRENDIDAS EN SU DELIMITACION.

MADEIRA (SEVILLA) 1976

ESCALA 1:2.000



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
ANDALUCIA

Expediente

Fecha

22982

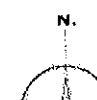
SEVILLA
27/08/2010

VISADO

PARCELA PROPIETARIO SUPERFICIE

1	RAMON FERRAS LÓPEZ	11.613,00 m²
2	JOSEMAN MANUEL S.A.	85.147,00
3	S. ANTONIO CALLES Y PUERTO AERIAL	10.028,00
4	RAMON FERRAS LÓPEZ	176.024,00
5	RAMON FERRAS LÓPEZ	28.250,00
6	RAMON FERRAS LÓPEZ	144.000,00
7	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
8	RAMON FERRAS LÓPEZ	20.000,00
9	RAMON FERRAS LÓPEZ	17.000,00
10	RAMON FERRAS LÓPEZ	176.024,00
11	RAMON FERRAS LÓPEZ	11.140,00
12	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
13	RAMON FERRAS LÓPEZ	200.000,00
14	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
15	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
16	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
17	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
18	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
19	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
20	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
21	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
22	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
23	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
24	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
25	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
26	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
27	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
28	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
29	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
30	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
31	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
32	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
33	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
34	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
35	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
36	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
37	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
38	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
39	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
40	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
41	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
42	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
43	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
44	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
45	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
46	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
47	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
48	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
49	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00
50	RAMON FERRAS LÓPEZ	10.000,00

1918 1.000.000,00



119.º 379

Fecha 4-2-81



 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 1981

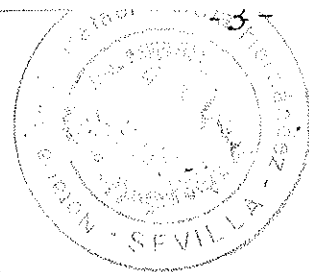
VISADO

COPIA SIMPLE DE LA **CONSTITUCION** DE PROTOCOLIZACION DEL
PROYECTO DE COMPENSACION, OTORGADA POR LA JUNTA MIX
TA DE COMPENSACION DEL FINAL PARCIAL RUMBO TRAS DEL
POLIGONO "AMORPUERTO" DE SEVILLA. ~ ~ ~ ~ ~

Rafael García Hernández
Notario

Madrid, 1.º 2.º (Esquina Plaza Nueva) - Teléfonos 22 79 72 - 21 50 70

Sevilla

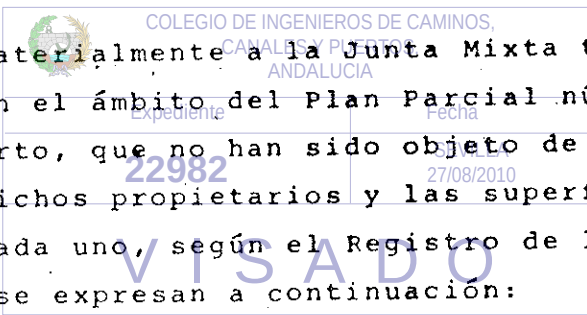


la Propiedad (Si bien, tal como consta en el presente Proyecto, existen aún algunas fincas pendientes de instrumentar su aportación a la Junta Mixta). Por lo que los asociados son titulares no de unos determinados bienes inmuebles sinó de unas cuotas de participación y de interés en la Junta Mixta de Compensación.

2. Bienes y derechos incorporados.-

Se incorporan materialmente a la Junta Mixta todos los terrenos sitos en el ámbito del Plan Parcial número 3 del Polígono Aeropuerto, que no han sido objeto de liberación o exclusión. Dichos propietarios y las superficies correspondientes a cada uno, según el Registro de la Propiedad, son los que se expresan a continuación:

- Emilio Cagigas López	171.868,-- m2.
- Hogares Sevilla, S.A.	198.759,60 m2.
- Enrique Ballester (25/67) y Enrique Puchal (42/67)	15.079,-- m2.
- Jorge Haurie Brial	679.087,16 m2.
- Herederos de Concepción Barás	25.882,-- m2.
- Antonio Diaz Zurita	18.000,-- m2.
- José Peña García	24.400,-- m2.
- Agustín Berrio Martinez	50.000,-- m2.
- Vicente Puchal Sanchez	209.000,-- m2.
- Bernard Barthé	15.000,-- m2.
- José Urbel Ibarrola	12.750,-- m2.
- Jesús Cubero Calvo	1.250,-- m2.
- Raymon Kancahn	5.000,-- m2.
- María Rosa Tur Pastor	1.000,-- m2.
- Ramón Morato Ignacio	6.000,-- m2.
- Vicente Rovira Alapuz (10 %)	
- Ruperto Barrera Peña (10 %)	
- José Real Navarro (5 %)	
- Antonio Nieto Palomino (3 %)	
- Fernando García Simeón (2 %)	
- Ricardo Ciscar Martinez (20 %)	





aportación a la misma de D. Antonio Díaz Zurita casado con
Dña. Dolores García Marquez.

Descripción: Hacienda de olivar y tierras calmas, denominada
Lote Sur de Santa Bárbara y Torre de las Cabras
sita en el pago de Torreblanca, término de esta ciudad; cons-
ta de caserío y una cabida total después de expropiaciones y
de reciente medición, de ciento sesenta y cinco hectáreas, -
setenta y un áreas y ochenta y ocho centiáreas, lindando por
el Norte, con la Hacienda Lote Norte de Santa Bárbara y con
la Dehesa de San Pablo, por el Sur, con el arrecife Viejo de
Carmona y cercado de D. Juan de la Lastra y en parte con la
parcela llamada Chiscarral; por el Este, con pinar de la Ha-
cienda nombrada Bebaburque y por el Oeste, con finca hoy de
D. Cesareo y D. José Baras Corrales y la Hacienda Lote Nor-
te de Santa Bárbara y Torre de las Cabras.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Sevilla n° 4,
al tomo 1.224, libro 1.195, folio 73, finca n°
77.940, inscripción 1ª, a nombre de la JUNTA MIXTA DE COM-
PENSACION DEL PLAN PARCIAL N° 3 DEL POLIGONO AEROPUERTO por
aportación a la misma de D. Jorge Haurie Briol casado con -
Dña. Ana Ma Girelli Tortorella.

Descripción: Parcela de terreno de tierras calmas, proceden-
te de la Hacienda denominada Lote Norte de San-
ta Bárbara y Torre de las Cabras, sita en el pago de Torre-
blanca, término municipal de la ciudad de Sevilla. Tiene una
superficie de 45 hectáreas, 71 áreas y 1 centiarea y linda
por el Norte, con la Dehesa de San Pablo, hoy Aeropuerto, y
la Dehesa de los Bueyes; por el Sur, con la Hacienda Lote
Sur de Santa Bárbara y resto de donde se segrega; Este, con
terrenos de la misma finca de procedencia; y Oeste, con fin-
ca de D. José Baras.

ANEJO 3.- SOLVENCIA ECONÓMICA

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
2022	2022
VISTADO	

D. ANTONIO GARCIA ABALOS, COMO DIRECTOR DE LA CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, SUCURSAL ENRAMADILLA OFICINA 4699, CON DOMICILIO EN CALLE ENRAMADILLA NUMERO 12, ACCESO C EN SEVILLA.

CERTIFICA:

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010

VISADO

1. Que la sociedad GESEDUMA S.L., con C.I.F. B-41716259, viene operando con nosotros a plena y mutua satisfacción.
2. Que el conocimiento que poseemos de su balance y cuenta de resultados y de la información que regularmente nos aporta, concluimos una buena impresión.
3. Que, hasta el momento, ha adquirido compromisos perfectamente asumibles con relación a su solvencia y capacidad (humana, técnica y financiera).
4. Que no tenemos ningún elemento de juicio que nos haga considerar que todo lo expuesto pueda variar significativamente a medio plazo.

Y a petición del interesado, y para que surta los efectos oportunos, emitimos el presente certificado en Sevilla a diez de mayo de dos mil siete.

 "la Caixa"
Enramadilla - 4699
Doctor Antonio Cortés Ubeda, S.I.C. 6
41018 SEVILLA



REF: 4699-0033-2007

ANEJO 4.- INFORME DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CIENCIA

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha

13/04 '99 MAR 14:19 FAX 95 4939170

DELEGACION EDUC. SEVILLA

001

CONSEJERIA DE EDUCACION Y CIENCIA
DELEGACION PROVINCIAL
SEVILLA

* Unidad Técnica *

Sevilla 26 de Marzo 1999.-

UNIDAD TECNICA A JEFE DE SERVICIO DE PROGRAMAS Y OBRAS



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
ANDALUCIA

ASUNTO: Torreblanca.Los Caños.Sevilla

Expediente

Fecha

22982

27/08/2010

Se ha recibido en esta UT. escrito del Arquitecto D. José Ignacio Salcedo Gómez, autor del Programa de Actuación Urbanísticas SUNP-CO-1 del P.G.O.U. de Sevilla, en la barriada de Torreblanca de los Caños, con una propuesta de ubicación del suelo escolar que corresponde al volumen de la promoción.

A las 246 viviendas que preve el Plan, corresponde una reserva de suelo escolar de 10 m²/vivienda=2.460 m².

Dado que esta superficie es insuficiente para la creación de un nuevo centro docente, se propone la cesión de una parcela anexa al actual Colegio Carlos V de 2.678 m². que vendría a incorporarse al recinto de este último.

La propuesta nos parece correcta para lo que proponemos se informe favorablemente ante la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

El Arquitecto Jefe de



fdo: Jaime Pessar P. de Páunio.

		COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente		Fecha	
ORDENANZAS		SEVILLA 27/08/2010	
V I S A D O			

ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITO, VIGENCIA, CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

- Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación
Artículo 2.- Vigencia, revisión y modificación del Plan Parcial
Artículo 3.- Documentación del Plan Parcial y valor relativo de sus elementos
Artículo 4.- Estructura de las presentes Ordenanzas

TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 5. El Estudio de Detalle

TÍTULO TERCERO. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS

- Artículo 6.- Usos Globales
Artículo 7.- Usos Pormenorizados

CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL

- Artículo 8.- Definición pormenorizada
Artículo 9.- Condiciones de uso y programa de la vivienda.
Artículo 10.- Vivienda o apartamento exterior.
Artículo 11.- Vivienda o apartamento interior.
Artículo 12.- Altura de los Techos.
Artículo 13.- Accesos comunes a las viviendas.
Artículo 14.- Dotación de Aparcamientos

CAPÍTULO III. USOS TERCIARIOS

- Artículo 15.- Definición y usos pormenorizados

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL COMERCIO

- Artículo 16.- Dimensiones.
Artículo 17.- Circulación interior.
Artículo 18.- Escaleras.
Artículo 19.- Ascensores.
Artículo 20.- Altura Libre de Pisos.
Artículo 21.- Aseos.
Artículo 22.- Ordenación de la Carga y Descarga.
Artículo 23.- Dotación de aparcamientos.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OFICINAS

- Artículo 24.- Dimensiones.
Artículo 25.- Accesos interiores, escaleras y ascensores.
Artículo 26.- Altura Libre de Pisos.
Artículo 27.- Aseos.
Artículo 28.- Dotación de aparcamientos.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO

- Artículo 29.- Categorías.
- Artículo 30.- Accesibilidad.
- Artículo 31.- Sótanos.
- Artículo 32.- Aseos.
- Artículo 33.- Dotación de aparcamientos.
- Artículo 34.- Extracción de gases y ventilación.
- Artículo 35.- Suministro de agua potable.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO

- Artículo 36.- Condiciones de aplicación.
- Artículo 37.- Dotación de aparcamientos, alturas libres y servicios de aseos.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO PRIVADO

- Artículo 38.- Aplicación.
- Artículo 39.- Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos.
- Artículo 40.- Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento.
- Artículo 41.- Condiciones para la implantación de los Aparcamientos Privados.
- Artículo 42.- Dimensiones de las plazas de los Aparcamientos Privados.
- Artículo 43.- Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Privados.

CAPÍTULO IV. USO DOTACIONAL

- Artículo 44.- Regulación.
- Artículo 45.- Compatibilidad de Usos.
- Artículo 46.- Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.
- Artículo 47.- Condiciones particulares del uso Educativo (E).
- Artículo 48.- Condiciones particulares del uso Deportivo (D)
- Artículo 49.- Condiciones Particulares del uso Servicios de Interés Público y Social (S).

SECCIÓN PRIMERA. USO DE ESPACIOS LIBRES

- Artículo 50.- Definición, clases, carácter y condiciones generales de diseño
- Artículo 51.- Condiciones particulares de las Zonas Verdes (ZV).
- Sección Segunda. Viario
- Artículo 52.- Definición.
- Artículo 53.- Jerarquía, clases y categorías.
- Artículo 54.- Aplicación.
- Artículo 55.- Régimen.
- Artículo 56.- Calles compartidas.

TÍTULO CUARTO. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 57.- Aplicación.

CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

- Artículo 58.- Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.
- Artículo 59.- Contenido de las Obras de Urbanización.
- Artículo 60.- Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.
- Artículo 61.- Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

Artículo 62.- Ejecución de las Obras de Urbanización.

Artículo 63.- Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

Artículo 64.- Recepción de las Obras de Urbanización.

CAPITULO III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Artículo 65.- Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

Artículo 66.- Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

Artículo 67.- Plantaciones de arbolado y jardinerías.

Artículo 68.- Pavimentación de las Vías Públicas.

Artículo 69.- Calles de Circulación Compartida.

Artículo 70.- La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

Artículo 71.- Vías para Bicicletas.

Artículo 72.- Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

CAPÍTULO IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 73.- El Dimensionamiento y trazado de Redes.

Artículo 74.- Red de Abastecimiento.

Artículo 75.- Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

Artículo 76.- Instalaciones de Alumbrado Público.

Artículo 77.- Red de Gas Natural.

Artículo 78.- Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

Artículo 79.- Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

Artículo 80.- Infraestructuras de Telecomunicación.

Artículo 81.- Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

TITULO QUINTO. ORDENANZA DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 82.- Condiciones particulares de las ordenaciones

Artículo 83.- Ordenaciones.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A)

Artículo 84.- Condiciones particulares de parcelación.

Artículo 85.- Separación a linderos.

Artículo 86.- Separación entre edificios.

Artículo 87.- Alturas máximas.

Artículo 88.- Ocupación sobre rasante.

Artículo 89.- Ocupación bajo rasante.

Artículo 90.- Edificabilidad y densidad máxima.

Artículo 91.- Patios.

Artículo 92.- Construcciones auxiliares.

Artículo 93.- Aparcamientos en espacios libres de parcela.

Artículo 94.- Condiciones estéticas.

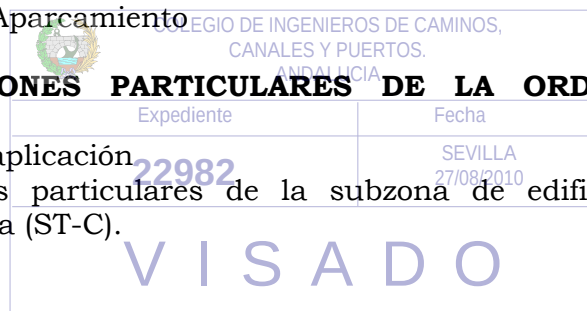
Artículo 95.- Condiciones particulares de uso.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SUBURBANA.

- Artículo 96.- Condiciones particulares de parcelación.
Artículo 97.- Alineaciones.
Artículo 98.- Ocupación sobre rasante.
Artículo 99.- Ocupación bajo rasante.
Artículo 100.- Separación a lindero trasero.
Artículo 101.- Altura.
Artículo 102.- Edificaciones por encima de la altura máxima.
Artículo 103.- Edificabilidad.
Artículo 104.- Patios.
Artículo 105.- Edificaciones Auxiliares.
Artículo 106.- Condiciones particulares de estética.
Artículo 107.- Condiciones particulares de uso.
Artículo 108.- Dotación de Aparcamiento

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS TERCIARIOS

- Artículo 109.- Definición y aplicación.
Artículo 110.- Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios compacta (ST-C).



ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITO, VIGENCIA, CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación Hacienda Santa Bárbara. SUS – DE – 08 (Sevilla), reglamenta el uso y la edificación, pública y privada, de los terrenos comprendidos en el mismo. Su ámbito territorial será el sector delimitado por la Ficha del Sector de Suelo Urbanizable Programado SUS – DE -08 del PGOU, cuya extensión gráfica exacta se determina en los planos correspondientes del presente PPO.

Artículo 2.- Vigencia, revisión y modificación del Plan Parcial

1. El Plan Parcial entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva, siendo su vigencia indefinida.
2. La alteración de su contenido se llevará a efecto mediante su revisión o la modificación de alguno o algunos de sus elementos, en los términos y condiciones fijados por la legislación urbanística aplicable.
3. El cambio de alineaciones o de la delimitación del Polígono de Actuación, que no sean meros ajustes puntuales de escasa entidad en la ejecución del planeamiento se considerarán como modificación del Plan Parcial

Artículo 3.- Documentación del Plan Parcial y valor relativo de sus elementos

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo de lo redactado en las Memorias y Ordenanzas y de lo grafiado en los planos. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) Las Memorias del Plan señalan los objetivos generales de la ordenación y expresan y justifican los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Son el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos, si resultasen insuficientes las determinaciones de las presentes Ordenanzas.
 - b) Los Planos de Información tienen carácter informativo y expresan la situación actual, tanto física como de las infraestructuras existentes; reflejando las determinaciones del planeamiento superior y la fundamentación de la propuesta del Plan Parcial.
 - c) Los Planos de Ordenación, contienen la zonificación del suelo y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona; las alineaciones y rasantes, así como las determinaciones sobre posición y forma de las parcelas. Cada uno de los planos de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

- d) Los Planos de Infraestructuras definen las redes con carácter genérico para el proyecto de urbanización, que podrá ajustar y dimensionarlas dentro del espacio público.
2. La Memoria de Gestión y el Estudio Económico Financiero, determinan el Sistema de Actuación, el Plan de Etapas para la ejecución en el tiempo de la urbanización, y la evaluación económica de las obras de urbanización. Sus especificaciones se entienden como meramente orientativas.
3. Para los aspectos no regulados en el presente Plan serán de aplicación el vigente PGOU de Sevilla.

Artículo 4.- Estructura de las presentes Ordenanzas

En estas Ordenanzas lógicamente se basan en las Normas del PGOU de Sevilla, (que por ser de recientísima aprobación son plenamente vigentes, ya que la legislación y normativa de aplicación no ha tenido tiempo material de cambiar), completándolas y especificando aquellos aspectos que se definen en el presente Plan Parcial. Por tanto la estructura de estas Ordenanzas sigue la de las Normas del PGOU que le aplican, incluyéndose a continuación los puntos de aplicación específica.

Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010
V I S A D O	

TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 5. El Estudio de Detalle

Se desarrollará mediante sendos Estudios de Detalle las dos parcelas en las que se encuentran las Haciendas Valdeleón y Santa Bárbara.

El objeto de estos Estudios de Detalles será:

- Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan Parcial.
- Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan Parcial, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquellas.

El Estudio de Detalle deberá mantener las determinaciones estructurantes y preceptivas vinculantes del Plan y del Plan Parcial, en concreto a la preservación del ambiente de singularidad arquitectónica de las Haciendas, derivado de su antiguo uso agrícola. Debiendo además:

- Distribuir la entera edificabilidad asignada
- No sobrepasar la altura máxima señalada, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

También podrá procederse a la redacción de un único ED para ambas parcelas, con el objeto de redistribuir de forma más eficaz los usos previstos.

TITULO TERCERO. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS

Artículo 6.- Usos Globales

A los efectos de calificación, el presente Plan Parcial establece los siguientes usos globales de los establecidos en el PGOU:

- A. USO RESIDENCIAL
- C. USO TERCIARIO
- D. USO DOTACIONAL

Artículo 7.- Usos Pormenorizados

A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se definen en este Plan Parcial los siguientes usos pormenorizados de los establecidos en el PGOU.

USO GLOBAL RESIDENCIAL

Uso Pormenorizados de vivienda libre y protegida

USO TERCIARIO

Uso Pormenorizado de servicios terciarios

USO DOTACIONAL

Uso pormenorizado de equipamientos y servicios públicos

Uso pormenorizado de espacios libres

Uso pormenorizado de viario

Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas

Los usos pormenorizados aquí definidos tienen características de:

- Principal: residencial, terciario en la parcelas así definido, y el dotacional al completo
- Compatible: servicios terciarios dentro de alguna de las parcelas residenciales

En general los usos aquí descritos no tienen carácter de “exclusivos”.

CAPITULO II. USO RESIDENCIAL

Artículo 8.- Definición pormenorizada

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen

otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero.

Se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior. Pertenecen a esta categoría las viviendas bifamiliares, entendidas éstas como la constituida por dos (2) viviendas o apartamentos agrupados.
 - b) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.
3. Vivienda libre y Vivienda Protegida.
- a) A los efectos del presente Plan Parcial, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.
 - b) La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a las siguientes disposiciones establecidas para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el art.5.2.2.
 - c) El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles permitidos los pormenorizados del uso global terciario y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela.

Artículo 9.- Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, de dimensiones mínimas ajustadas a la normativa de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el PGOU.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, pondrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.
3. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las viviendas se deberán proyectar,

ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente.

4. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2ª, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

Artículo 10.- Vivienda o apartamento exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Artículo 11.- Vivienda o apartamento interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 12.- Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 13.- Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la NBE-CPI, a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 14.- Dotación de Aparcamientos

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento.
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

CAPITULO III. USOS TERCIARIOS

Artículo 15.- Definición y usos pormenorizados

1. Es Uso Global Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
2. A los usos Terciarios, y en la medida que le corresponda, les será de aplicación la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados en este Plan Parcial:

a. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS.

Comprende las actividades relacionadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a.1. Comercio.

Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

a.1.1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

a.2.2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados.

a.2. Oficinas.

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado y los despachos profesionales, incluidos los despachos profesionales domésticos tal y como se definen en el Artículo 6.5.18.

a.3. Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros.

a.4. Recreativo.

Corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

a.4.4. Hostelería genérica: se consideran tales las actividades incluidas en el epígrafe III.2.8 del Anexo III del Nomenclátor, excepto las específicamente incluidas dentro de "Hostelería especial".

a.7.2. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejora la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

4. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Terciario, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

a.- Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc...). En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, o norma que los sustituya.

b.- Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c.- Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL COMERCIO

Artículo 16.- Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Artículo 17.- Circulación interior.

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, ampliándose en función de la superficie y aforo considerado, según resulte de aplicación de las normas específicas contra incendios.
2. Los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

Artículo 18.- Escaleras.

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.
2. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la NBE-CPI sobre condiciones de Protección contra Incendios, y a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 19.- Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el art. 27 del RD 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónico-urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador que cumpla con los requisitos de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 20.- Altura Libre de Pisos.

1. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta

(250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

2. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplimenten las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1º del Anexo I: 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).

Artículo 21.- Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos.
2. En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.
3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.
4. Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
5. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 22.- Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos veinte (320) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a

quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 23.- Dotación de aparcamientos.

1. En la categoría de Pequeño Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
2. En las categorías de Mediano Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
3. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.
4. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OFICINAS

Artículo 24.- Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 25.- Accesos interiores, escaleras y ascensores.

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos. La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) centímetros.
3. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el art. 27 del RD 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónico-urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
4. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la NBE-CPI sobre condiciones de Protección contra Incendios, y a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 26.- Altura Libre de Pisos.

1. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.
2. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplan las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1º del Anexo I: 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).

Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010

Artículo 27.- Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.
2. En locales destinados a servicios personales u oficinas con acceso de público (no mera gestión interna) se exigirán aseos para el público y, por consiguiente, al menos uno (1) adaptado a personas con discapacidad.
3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
4. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.
5. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 28.- Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a veinticinco (25).
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO

Artículo 29.- Categorías.

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:
 - a) Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.
 - b) Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.
 - c) Pensiones, Que además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.
 - d) Hoteles-apartamentos, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo; y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento. A los efectos del presente Plan tendrán la consideración de hoteles-apartamentos los apartamentos turísticos y los inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos a los que se refiere la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo de Andalucía.
2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Artículo 30.- Accesibilidad.

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, que aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

Artículo 31.- Sótanos.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2.3, apartado c, en las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
2. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

Artículo 32.- Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o

fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del art. 28 del RD 72/1992.

Artículo 33.- Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 34.- Extracción de gases y ventilación.

1. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios. Los caudales de renovación mínimo serán los determinados en la Norma UNE-100-011-91 o la que la sustituya, según los usos.
2. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

Artículo 35.- Suministro de agua potable.

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos (2) días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos (200) litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal y de cien (100) litros en caso contrario, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento para garantizar las debidas condiciones de agua potable.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO

Artículo 36.- Condiciones de aplicación.

1. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación del actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de

acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

3. La implantación del uso de hostelería especial y esparcimiento requerirá que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

Artículo 37.- Dotación de aparcamientos, alturas libres y servicios de aseos.

1. Aparcamientos. En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.
2. Alturas libres. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, si éstas no incorporan determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial (Pequeño y Mediano Comercio).
3. Aseos. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia, caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial (Pequeño y Mediano Comercio), considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO PRIVADO

Artículo 38.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 39.- Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos.

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.
2. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.
3. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.
4. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

5. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos. En usos terciarios.
 - b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.
 - c) En usos residenciales podrán disponer trasteros.

Artículo 40.- Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento.

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.
3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.
4. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.
5. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.
6. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

Artículo 41.- Condiciones para la implantación de los Aparcamientos Privados.

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios libres de parcelas.
 - a) Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

- b) En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.
 - c) Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.
 - d) A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a aparcamiento.
2. En espacios edificados:
- a) En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
 - b) Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
 - c) Bajo los espacios libres de las parcelas en el supuesto del apartado c) del punto 1 anterior y en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.
 - d) En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.
3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado y en concreto este será el régimen en la dotación de aparcamientos de las parcelas con vivienda suburbana.
4. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 42.- Dimensiones de las plazas de los Aparcamientos Privados.

1. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:
- | TIPO DE VEHICULO | LONGITUD (cm.) | LATITUD (cm.) |
|------------------------|----------------|---------------|
| Vehículo de dos ruedas | 250 | 150 |
| Automóviles ligeros | 450 | 225 |
| Automóviles grandes | 500 | 250 |
| Industriales ligeros | 570 | 250 |
| Industriales grandes | 900 | 300 |
2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de pilar terminado y marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros.
 3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por

veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.
5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 43.- Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Privados.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CARRETEROS Y MAQUINISTAS DE ANDALUCÍA	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010

1. Accesos:

a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

b. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros, debiendo de cumplir las condiciones de evacuación establecidas en la NBE-CPI-96 de Protección contra Incendios. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

c. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

d. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

d.1 A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Centro Histórico, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en

tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

d.2 En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

d.3 Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.

d.4 Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido. Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.

2. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:

a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

c. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.

d. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobreancho necesario para el giro de los automóviles.

e. En parcelas inferiores a doscientos (200) metros de la zona Centro Histórico la pendiente de la rampa será libre.

3. Anchura mínima libre de los viales de circulación

a. De sentido único; Tres (3) metros.

b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475)centímetros.

c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

d. En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

4. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.

5. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.

6. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.

7. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

8. Sólo se permitirá en los garajes la estancia y lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

9. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los Garajes-Aparcamientos podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido. De

igual forma, dispondrán de un sistema de evacuación de aguas, por gravedad o por bombeo, formando una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

10. Los locales destinados a aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

11. Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención establecidas en la NBE-CPI-96 de protección contra Incendios.

CAPITULO IV. USO DOTACIONAL

Artículo 44.- Regulación.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
2882	27/08/2010

1. Edificabilidad. La máxima edificabilidad será el resultado del producto del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela por el número de plantas máximo, que en el caso de que no estuviera expresamente señalada será de tres (3) plantas de altura, a los solos efectos del cálculo de edificabilidad. Cuando se trate de dotaciones existentes, si la edificabilidad fuera superior a la resultante de la regla anterior, y cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%). Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.

2. Si el equipamiento se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:

- La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres metros, sin generar medianerías vistas.
- Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
- Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.

4. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.

5. Cuando en una misma parcela de equipamiento pueda implantarse más de un uso, se admitirán segregaciones siempre que no suponga pérdida de la funcionalidad del uso dotacional y cumpla con la parcela mínima de acuerdo con la Ordenanza de aplicación de la zona en que se encuentre.

6. La altura será la establecida en los planos. De no existir grafiada esta determinación, se ajustará la misma a las características y necesidades del equipamiento procurando adecuarse a los criterios de la zona de ordenanza en la que se implante.

Artículo 45.- Compatibilidad de Usos.

1. En las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso indicado en el Plano de Ordenación se podrá disponer, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad permitida y previo informe de los servicios municipales competente, de cualquier otro uso pormenorizado, excepto los de industria manufacturera y residencial, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

3. En las parcelas de equipamientos podrán compatibilizarse la implantación de Infraestructuras Básicas en una superficie no superior al 15% de la dimensión de la parcela y siempre que desde el punto de vista ambiental no cause molestias.

Artículo 46.- Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.
- b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
- c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos en la tipología de Escuelas Infantiles, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación Secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a

carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

Artículo 47.- Condiciones particulares del uso Educativo (E).

Los equipamientos educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 48.- Condiciones particulares del uso Deportivo (D)

1.- En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2.- En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3.- En las instalaciones deportivas singulares, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.6.5. anterior será de hasta el 30% de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establezcan en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamiento.

Artículo 49.- Condiciones Particulares del uso Servicios de Interés Público y Social (S).

1. Los Equipamiento Administrativo y de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. Los Equipamientos de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Productivas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.

3. Los Servicios Públicos de Abastecimiento Alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.

4. Las parcelas calificadas como de Servicio Publico de Recinto Ferial y de Congresos admiten como uso complementario y compatible del uso principal el de Servicios Terciarios, con una edificabilidad máxima de un (1) metros cuadrado de techo por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela neta. Y dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.

5. En las parcelas que se destinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

SECCIÓN PRIMERA. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 50.- Definición, clases, carácter y condiciones generales de diseño

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, temples de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

2. Comprende las siguientes clases:

a. Zonas Ajardinadas: espacios libres de dimensión pequeña, tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales, menores de cinco mil (5.000) metros cuadrados, con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

b. Zona Verde (ZV) : espacios libres de mediano tamaño, mayores de cinco mil (5.000) metros cuadrados, y donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mayor o igual de treinta (30) metros, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

4. En el diseño de los espacios libre se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de los espacios libres se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias de comunidades climatófilas de termoclima termomediterráneo ombroclima subhúmedo. Complementariamente, en las actuaciones asociadas a los cauces, se usarán especies arbóreas y arbustivas propias de comunidades edafófilas riparias. Igualmente, los espacios libre respetarán, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o

histórico de los terrenos. Para el diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además de a lo aquí dispuesto, se estará a lo especificado en el Título II, artículo 2.2.5 y Título VIII de las presentes Normas.

Artículo 51.- Condiciones particulares de las Zonas Verdes (ZV).

1. El diseño estará concebido para el movimiento preferente de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Se tenderá a dar prioridad a la vegetación, a los árboles de sombra y a los elementos ornamentales, y se equiparán con fuentes de agua potable y con un mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas. La distribución del mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento.

2. La modificación de aquellas Zonas Ajardinadas o Zonas Verdes que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.

3. Las Zonas Ajardinadas y las Zonas Verdes admiten como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal, de barrio y de barrio-ciudad, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

SECCIÓN SEGUNDA. VIARIO

Artículo 52.- Definición.

El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 53.- Jerarquía, clases y categorías.

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en dos grupos:

a. Viario Principal: Constituido por aquellas vías que canalizan tanto los flujos nacionales y regionales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad de Sevilla, así como los flujos principales de carácter metropolitano interiores de la Aglomeración. Esta constituida por dos clases:

a.1 Viario Principal Metropolitano (VPM), que incluye las autovías de acceso a Sevilla, las rondas de circunvalación exterior y de distribución metropolitana, así como los ejes conectores metropolitanos y las carreteras metropolitanas que complementan la accesibilidad principal.

a.2 Viario Principal Urbano (VPU), que constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en sus distritos y barrios. Es, también, el fundamento de la red de transporte colectivo de superficie, y aloja en sus márgenes los intercambiadores de transportes de primer orden, tanto de rango metropolitano como urbano.

b. Viario Secundario: Aquel que tiene como función complementar el Viario Principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados/atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el Viario Principal.

2. El Viario Principal tiene carácter de Sistema General, y forma parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.

b) Áreas libres asociadas al viario: Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.

c) Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

Artículo 54.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 55.- Régimen.

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviere, por lo dispuesto en Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.

2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990),

en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992), y sus modificaciones, y a las ordenanzas de circulación que dicte el Ayuntamiento de Sevilla.

Artículo 56.- Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

	
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010
V I S A D O	

TÍTULO CUARTO. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 57.- Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

2. De igual modo se aplicarán las disposiciones sobre condiciones de la urbanización que se contienen en el Anexo II.B denominado "Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización" de las Normas del PGOU.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

Artículo 58.- Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 59.- Contenido de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme al art.98 y 113 LOUA:

a) Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.

d) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.

e) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.

f) Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.

g) Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

Artículo 60.- Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

3. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en este Título, en el artículo 2.2.6 del Título II, en el Capítulo VI del Título VI de las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen. Hasta tanto se aprueben éstas, serán de aplicación las condiciones del Anexo II.B Disposiciones Complementarias sobre condiciones de la Obra de Urbanización de las presentes Normas.

Artículo 61.- Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

1. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.

2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano

3. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.

4. Mediciones

5. Cuadros de Precios

6. Presupuesto

7. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

La documentación se ajustará a las disposiciones contenidas en el Anexo II.B de estas Normas denominado Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización.

2. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Gerencia Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 1º de

este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

4. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Artículo 62.- Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Sevilla.

2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 63.- Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

a. En metálico.

b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 64.- Recepción de las Obras de Urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.

2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

CAPITULO III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Artículo 65.- Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:

Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de 2,00 metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que

permitan una anchura libre restante igual o mayor de 1,50 cm. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que 2,00 metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de 2,00 metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de 1,90 metros. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 metros.

2. En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliara la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,40 m. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 metros, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".

3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros donde

se puede llegar al 10% en casos excepcionales. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre relleos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. En accesos de un solo escalón podrán disponerse rampas hasta un 60% de pendiente solo para el caso concreto de salvar un único desnivel de hasta 12 cm, entre el exterior y el interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquier otro caso.

4. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillos, tendrán una altura recomendable de 60 cm. y una luz libre mínima entre ellos de 150 cm.

5. Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplimentar los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.

6. Las condiciones exigidas en este artículo relacionadas con la eliminación de barreras en la obra de urbanización podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Artículo 66.- Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 67.- Plantaciones de arbolado y jardinerías.

1. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra en número adecuado al espacio urbano en el que se localicen y dispuestos en función de las características de la especie a plantar de modo que su secuencia proporcione la mayor sombra posible; el número a plantar será como mínimo cada 8 metros en cada acera; no obstante, si la especie a plantar aconseja un número menor, los ejemplares sobrantes se plantarán en las zonas ajardinadas del ámbito conforme a las indicaciones del Servicio Municipal Competente. De igual modo, de estimarse necesario por la Gerencia, será obligado instalar bancos en las aceras cada 30 metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

2. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

3. En los Proyectos de Urbanización el tamaño del arbolado será de un perímetro que asegure su pervivencia. Con carácter orientativo, se establecen los siguientes perímetros mínimos:

a) Arbolado para alineación de vías principales y secundarias: perímetro mínimo 22-24cm.

b) Arbolado en viales distribuidores y locales: perímetro mínimo 18 cm.

4. Los árboles serán preferentemente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano. Se primarán la implantación de especies autóctonas.

5. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los Acerados.

6. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas techline para el suministro de agua a las superficies y praderas.

Artículo 68.- Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos, ajustándose en su caso a los criterios establecidos para los ámbitos incluidos en el Catálogo de Espacios Públicos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad. , así como las normas contenidas en el Anexo II.B denominado Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización de estas Normas, hasta tanto se proceda a la elaboración de unas Ordenanzas Generales sobre Condiciones de Urbanización adaptadas a las presentes Normas.

4. Las vías de circulación y Acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 25 milésimas (0,25%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del seis por ciento (6%). La pendiente transversal del viario será del 2%. El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.

5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre 1,00 y 1,20 metros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin. Estas condiciones podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente marmolillos con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

Artículo 69.- Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 70.- La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte publico colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte publico, privado y no motorizado.

Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 71.- Vías para Bicicletas.

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia. Hasta tanto se aprueben éstas, serán de aplicación las disposiciones del Capítulo 6 del Anexo de estas Normas sobre Condiciones Generales de las Obras de Urbanización.

2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.

3. En las estaciones de Metro, estaciones de Cercanías e intercambiadores principales y en aquellas zonas de mayor concentración estacionamientos, se habilitarán consignas "ad hoc" para bicicletas, especialmente en zonas escolares y comerciales. De igual modo se habilitarán estas consignas en la ejecución de todas las dotaciones de equipamientos públicos calificadas de Sistemas Generales o al Servicio del Barrio-Ciudad.

4. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.

Artículo 72.- Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

CAPÍTULO IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 73.- El Dimensionamiento y trazado de Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 74.- Red de Abastecimiento.

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal EMASESA aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los siguientes cálculos para dotaciones, de agua: Residencial 350 litros/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m² de techo; Uso Industrial: se justificarán las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.

5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 75.- Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal EMASESA aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo unitario o separativo conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: el diámetro mínimo de 300mm; los materiales a utilizar serán el hormigón vibropresado en secciones hasta el ovoide 1,80m; el Hormigón armado para secciones iguales o superiores a los 2,00m de diámetro. La previsión de EMASESA para el presente sector es de Red Unitaria.

5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurren por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

8. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 76.- Instalaciones de Alumbrado Público.

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público será de aplicación el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público del Servicio de Alumbrado Público de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

4. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.

5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

6. Dentro del suelo urbano consolidado, deberán renovarse todas las instalaciones existentes cuya vida útil sea superior a los 25 años. Asimismo, todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

Artículo 77.- Red de Gas Natural.

1. Los proyectos de Urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

Artículo 78.- Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

Artículo 79.- Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley

de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.

5. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos definidos en el presente Plan General. El Plano de Ordenación general denominado Infraestructuras Básicas: Energía y Residuos (o.g.04) del Plan General, correspondiente a la ordenación de las infraestructuras eléctricas expresa de modo pormenorizado las diversas actuaciones que en esta materia establece el presente Plan.

6. Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

7. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

Artículo 80.- Infraestructuras de Telecomunicación.

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones elaborada por la Administración Municipal (BOP de 18 de Junio de 2003), estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. Serán exigibles las normas contenidas en el artículo 6.6.44 de estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que la desarrollen.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 81.- Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales. Hasta tanto se aprueben, o en lo no previstos en las mismas, se aplicarán los criterios de localización en la sección, separación entre servicios y profundidades correspondientes, contenidos en el Anexo II.B denominado Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización de estas Normas.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010
V I S A D O	

TÍTULO QUINTO. ORDENANZA DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 82.- Condiciones particulares de las ordenaciones

1.- Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfo-tipológica son aquellas que, junto con las generales que se establecen en el Título Tercero, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el Uso Pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.

Artículo 83.- Ordenaciones.

El Plan Parcial, en función de los objetos que persigue, distingue las siguientes ordenaciones, correspondientes a su uso pormenorizado principal:

1. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Vivienda

- Edificación abierta. (A)
- Suburbana. (SB)
- Vivienda unifamiliar aislada. (UA)

4. Ordenaciones del Uso Pormenorizado Servicios Terciarios

- Edificación de servicios terciarios compacta (ST-C)

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A)

Artículo 83.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones deberán tener una extensión superficial mínima de mil metros cuadrados (1.000).

2. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Artículo 84.- Separación a linderos.

1. La edificación deberá alinearse a vial principal

3. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

Artículo 85.- Separación entre edificios.

1. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura ($h/2$). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor.

2. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes contruidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Artículo 86.- Alturas máximas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios exentos.

2. Las alturas máximas de las edificaciones se fija en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana.

3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

Artículo 87.- Ocupación sobre rasante.

1. Se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

2. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.

Artículo 88.- Ocupación bajo rasante.

1. La superficie ocupada bajo rasante coincidirá con la edificada sobre rasante.

2. Cuando el uso del sótano sea el de garaje, se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento (75) de la parcela. En todo caso se garantizará un mínimo del veinticinco (25) por ciento de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.

Artículo 89.- Edificabilidad y densidad máxima.

1. La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de Plantas	Edif. m2t/m2s
3	1,50
4	2,00
5	2,50
6	3,00
7	3,50
8	4,00
9 y más	4,50

2. Cuando el uso pormenorizado principal de la parcela sea el de vivienda, se establece una densidad máxima residencial aplicable sobre la misma. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por los siguientes promedios:

a. Para vivienda libre: ochenta y cinco (85) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

b. Para vivienda protegida; setenta y cinco (75) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30) metros cuadrados.

Artículo 90.- Patios.

Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.

Artículo 91.- Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.

b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela. Se cumplirá además el apartado 2 del Artículo 12.4.7 anterior.

c. En ningún caso podrá situarse a menos de ocho (8) m. de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

Artículo 93.- Aparcamientos en espacios libres de parcela.

1. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.

2. En caso de ser requerido por las normas de protección contra incendios, el diseño de los espacios libres y la distribución de plazas de aparcamiento posibilitará la aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y salvamento.

Artículo 94.- Condiciones estéticas.

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.

3. No se permite el adosamiento parcial por las medianeras en las tipologías de bloque en H.

4. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos, y excluyéndose también de este cómputo los zócalos compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos permitidos no residenciales, cuya longitud de fachada podrá elevarse a cien (100) metros.

5. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o inferior a cien (100) metros, excluyéndose de este cómputo los

zócalos definidos en el apartado anterior, que deberán estar inscritos en un círculo de diámetro igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros.

6. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-S-ONO, o bien que queden dispuestas las vivienda con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas.

7. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

8. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

9. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse, con especies frondosas, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 95.- Condiciones particulares de uso.

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda plurifamiliar, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

a) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.

b) Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.

2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

a) Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.

b) Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.

c) Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.

d) Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

e) Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

f) Garaje-Aparcamiento. En edificio de uso no exclusivo sólo se admiten en sótanos.

4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SUBURBANA.

Artículo 96.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del Artículo 7.2.6 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

a. Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán, en todo caso, tener una superficie mínima de noventa (90) metros cuadrados y un lindero frontal igual o superior a seis (6) metros.

b. No se podrán agregar más de cinco (5) parcelas, y la parcela resultante no podrá sobrepasar los quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

Artículo 97.- Alineaciones.

Las edificaciones se dispondrán sobre las alineaciones a vial o sobre la línea de edificación si ésta determinación estuviera grafiada en los Planos de Ordenación y, en todo caso, adosadas a las medianeras colindantes. No se permitirán los retranqueos delanteros.

Artículo 98.- Ocupación sobre rasante.

1. Sobre rasante, las construcciones podrán ocupar los siguientes porcentajes de la superficie total de la parcela:

a. Parcelas de superficie inferior o igual a ciento diez (110) metros cuadrados: el cien por cien (100%).

b. Parcelas de superficie mayor de ciento diez (110) metros cuadrados: el cien por cien (100%) de la parcela en planta baja, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales, y hasta el ochenta por ciento (80%) en el resto de los casos. En el resto de plantas, hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

2. Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.

Artículo 99.- Ocupación bajo rasante.

Se permiten las construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos en el Artículo 6.2.3 de estas Normas.

Artículo 100.- Separación a lindero trasero.

1. Además de cumplir las condiciones de ocupación, las construcciones de la ordenación SB, en parcelas de superficie superior a ciento diez (110) metros cuadrados y con un fondo superior a quince (15) metros, deberán separarse del lindero trasero una distancia equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la altura máxima permitida por la ordenación para dicha parcela, y como mínimo tres (3) metros. A estos efectos se entiende como fondo de parcela la distancia medida perpendicularmente desde la línea de edificación o la alineación exterior, al punto más alejado del lindero trasero.

2. Se considera igualmente, que las parcelas en esquina sólo tienen linderos frontales y laterales, y no traseros.

Artículo 101.- Altura.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios alineados a vial.

2. Las alturas máximas de las edificaciones se fija en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.

3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

4. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.

5. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, particular que deberá justificarse gráficamente.

6. Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

Artículo 102.- Edificaciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, así como cualquier otro uso admitido. La autorización de estas instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

2. La altura máxima de las construcciones o instalaciones a que hace referencia el punto 1 anterior será de tres (3) metros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

3. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los apartados anteriores.

4. Excepcionalmente, en parcelas a las que se haya fijado una altura máxima de dos (2) plantas, se admitirá un ático con uso vinculado a la vivienda de la segunda planta y una ocupación máxima del ochenta por ciento (80) de la planta inferior. Esta planta deberá retranquearse obligatoriamente del lindero frontal una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 103.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Sup. Parcela	Nº Plantas	Edific (m2t/m2s)
Menor o igual a 110 m2	2	2,5
	3	3,0
	4	3,5
Mayor de 110 m2	2	2,2
	3	2,5
	4	3,2

Artículo 104.- Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades.

Artículo 105.- Edificaciones Auxiliares.

No se permitirán construcciones de ningún tipo en los espacios libres de parcela.

Artículo 106.- Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición

arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse de conformidad con estas condiciones particulares.

2. Los criterios compositivos de las fachadas se establecerán con carácter unitario en toda la finca, a cada una de sus plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpinterías. Se prohíben las balaustradas, tejares y aplacados completos de fachadas.

3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a un veinteavo (1/20) del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso de sesenta (60) centímetros.

4. Se prohíben los soportales y plantas bajas porticadas.

5. Los edificios se rematarán preferentemente mediante azotea plana transitable o no transitable. Se admitirán lucernarios que no superen el 10% de la superficie construida en planta inferior. Los materiales empleados deberán ser de la misma calidad que los elementos de fachada. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

6. Tratamiento de acabados en azoteas transitables. Los materiales acabados de cubierta corresponderán al ladrillo prensado, según los tradicionales tonos pajizos, ocre y pardos. Asimismo se admitirán cubiertas flotantes de madera u hormigón. En ningún caso se admitirán las telas impermeables vistas ni las chapas de protección aluminica reflectante o similares.

7. Tratamiento de acabados en azoteas no transitables. A las azoteas no transitables se aplicarán las limitaciones relacionadas en el punto anterior, aunque también se admitirán acabados homogéneos de gujarros o similares y otros, siempre y cuando su textura y color no sean causa de ruptura o impacto visual significativo.

8. Cubiertas inclinadas. Se prohíbe la formación de buhardillas independientes bajo cubierta para usos habitacionales o segregados de los inmediatamente inferiores.

Artículo 107.- Condiciones particulares de uso.

Además del uso pormenorizado de vivienda en sus dos categorías, vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.

b. Taller doméstico.

2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.

b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.

c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela.

4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Artículo 108.- Dotación de Aparcamiento

La dotación de aparcamientos establecida en las presentes normas para las zonas residenciales, se resolverá en las zonas de tipología suburbana mediante un garaje común con carácter de proindiviso, en sótanos que ocupan la totalidad de las manzanas de dicha tipología, donde además de aparcamiento podrán disponerse trasteros.

Para ello las manzanas que engloban dicha tipología deberá ser resuelta mediante acción promotora unitaria.

En este Plan Parcial se han previstos espacios reservados para los accesos a dichos sótanos, tanto de vehículos como peatonales, según las presentes ordenanzas.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 109.- Definición y aplicación

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo, comerciales, oficinas,

agrupaciones terciarias, etc. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial. Por lo demás, las subzonas responden a distintas formas de implantación de las actividades terciarias.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Ordenación:

- Edificación terciaria compacta (ST-C)

Artículo 110.- Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios compacta (ST-C).

1. Condiciones particulares de parcelas.

Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Ocupación. Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

2.2. Alturas. Las que se grafía en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:

Nº de plantas	Altura máxima en metros
1	4,50
2	9,00
3	12,50
N >3 plantas	(Nx3,5m) + 2,00

2.3. Edificabilidad. La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro.

Nº de plantas	Edificabilidad
3	2.1 m2t/m2s

Dada la cercanía de la Hacienda Santa Bárbara a la parcela terciaria, en el proyecto de arquitectura de esta última se estudiará la incidencia visual del nuevo edificio terciario sobre la Hacienda con objeto de preservar sus valores de intimidad y aislamiento.

En el caso de que del estudio de incidencia visual, esta pudiera establecerse como significativa, se deberá colmatar toda la edificabilidad en las dos plantas inferiores.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1. Se permitirá las construcciones con soportales.

3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.

3.3. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Condiciones particulares de usos.

4.1. El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, Comercial y de Oficinas.

4.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a. Servicios Terciarios en el resto de las categorías especificadas en el Título VII, Capítulo V de estas Ordenanzas y de las Normas del PGOU.
- b. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
- c. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.
 - Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
- d. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
- e. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- f. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

En Sevilla, julio de 2010

Fdo. : Joaquín Blanco Fernández
nº colegiado 4.244

Fdo.: Gloria Molina Hernández
nº colegiada: 12.930

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ANDALUCIA	
Expediente	Fecha
PLANOS	SEVILLA 27/08/2010
V I S A D O	

PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BÁRBARA SUS-DE-08 (SEVILLA)

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

ÍNDICE DE PLANOS

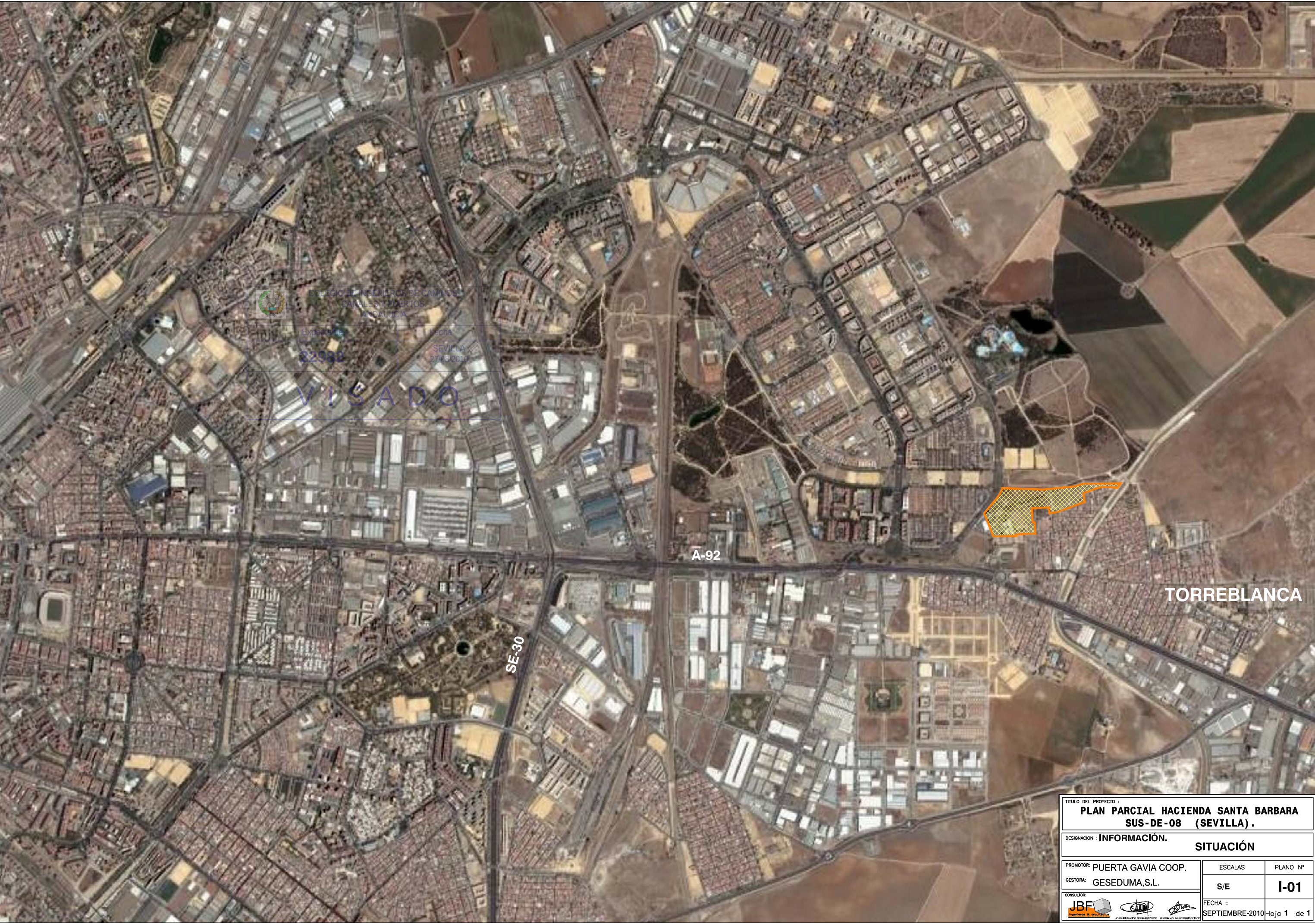
INFORMACIÓN

I-01	SITUACIÓN
I-02	EMPLAZAMIENTO
I-03	SITUACIÓN ACTUAL TOPOGRAFÍA
I-04	SITUACIÓN ACTUAL INFRAESTRUCTURAS
I-05	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I-06	PLANO DE ORDENACIÓN PGOU

22982		Fecha
		SEVILLA 27/08/2010
V I S A D O		

ORDENACIÓN

O-01	PLANTA GENERAL (DEFINICIÓN GEOMÉTRICA)
O-02.1	ALINEACIONES
O-02.2	RASANTES (1 de 2) y (2 de 2)
O-02.3	SECCIONES TIPO
O-03	MANZANAS. USOS Y TIPOLOGÍAS
O-04	PARCELARIO (Parcelas. Cuadros de Superficies)
O-05.1	INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO
O-05.2	INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO
O-05.3	INFRAESTRUCTURAS. RED DE MEDIA TENSIÓN
O-05.4	INFRAESTRUCTURAS. RED DE BAJA TENSIÓN
O-05.5	INFRAESTRUCTURAS. RED DE TELECOMUNICACIONES
O-05.6	INFRAESTRUCTURAS. RED DE ALUMBRADO
O-05.7	INFRAESTRUCTURAS. RED DE GAS
O-06	CONEXIÓN BICICARRIL



INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS
MINISTERIO DE OBRA PÚBLICA

Expediente

82082

Fecha

SEVILLA
27/03/2010

VISADO

A-92

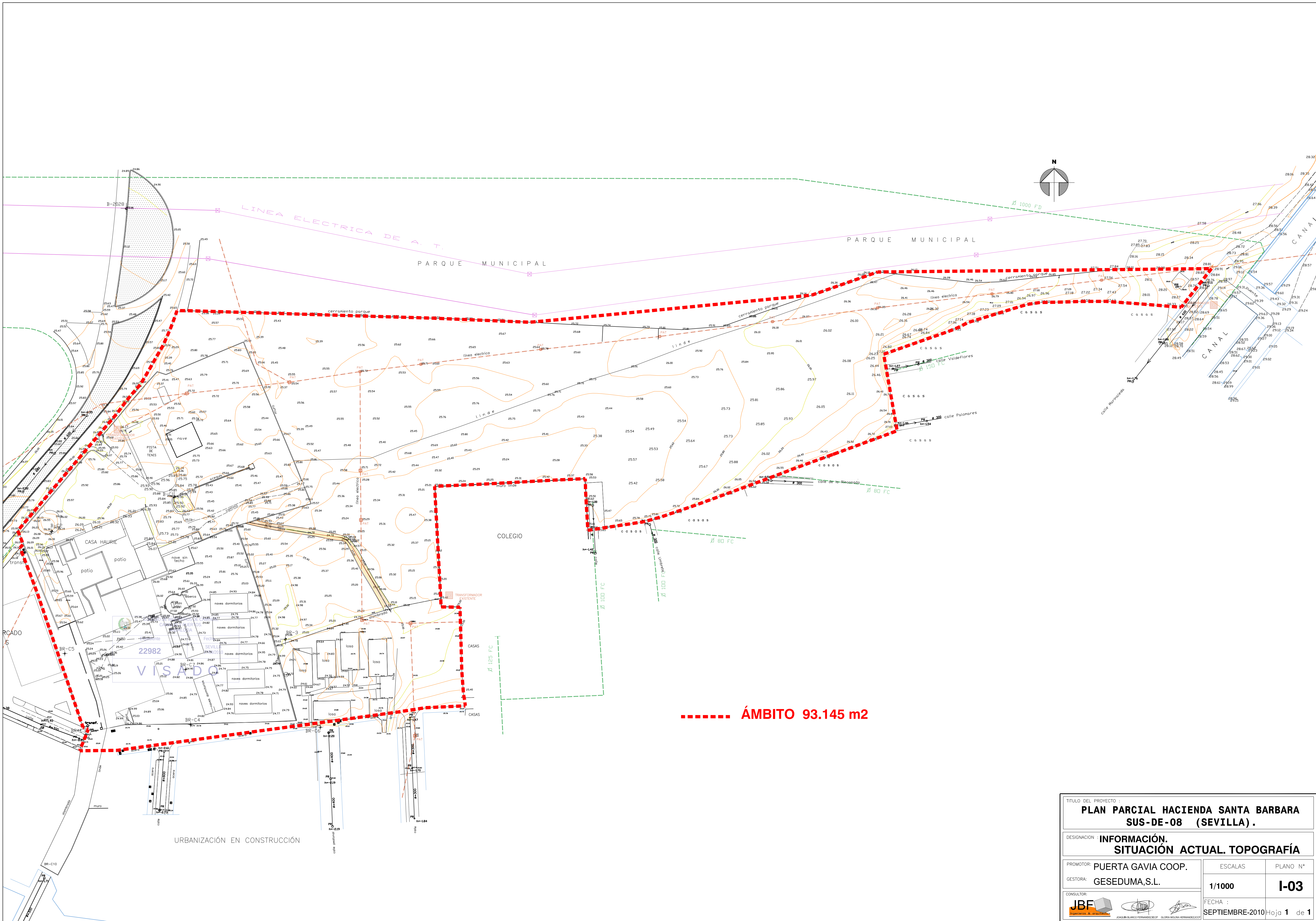
SE-30

TORREBLANCA

TÍTULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA) .		
DESIGNACION : INFORMACIÓN. SITUACIÓN		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP.	ESCALAS	PLANO N°
GESTORA: GESEDUMA,S.L.	S/E	I-01
CONSULTOR:   		
FECHA : SEPTIEMBRE-2010		
Hoja 1 de 1		



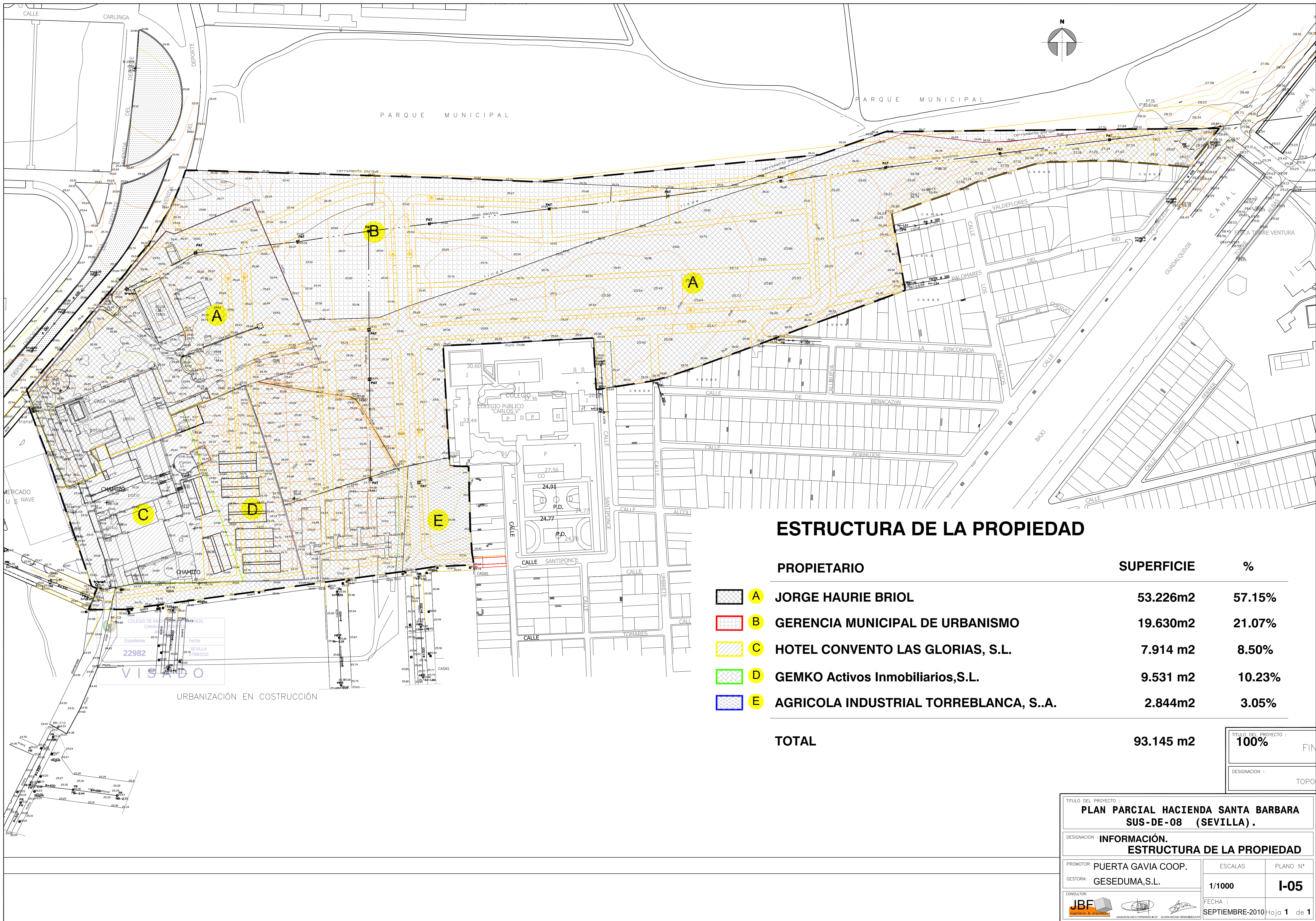
TITULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA) .		
DESIGNACION : INFORMACIÓN.		
EMPLAZAMIENTO		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP. GESTORA: GESEDUMA,S.L.	ESCALAS 1/1000	PLANO N° I-02
CONSULTOR:   	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	
Hoja 1 de 1		



----- ÁMBITO 93.145 m2

TÍTULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA).		
DESIGNACIÓN : INFORMACIÓN. SITUACIÓN ACTUAL. TOPOGRAFÍA		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP.	ESCALAS	PLANO N°
GESTORA: GESEDUMA,S.L.	1/1000	I-03
CONSULTOR:   	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	Hoja 1 de 1





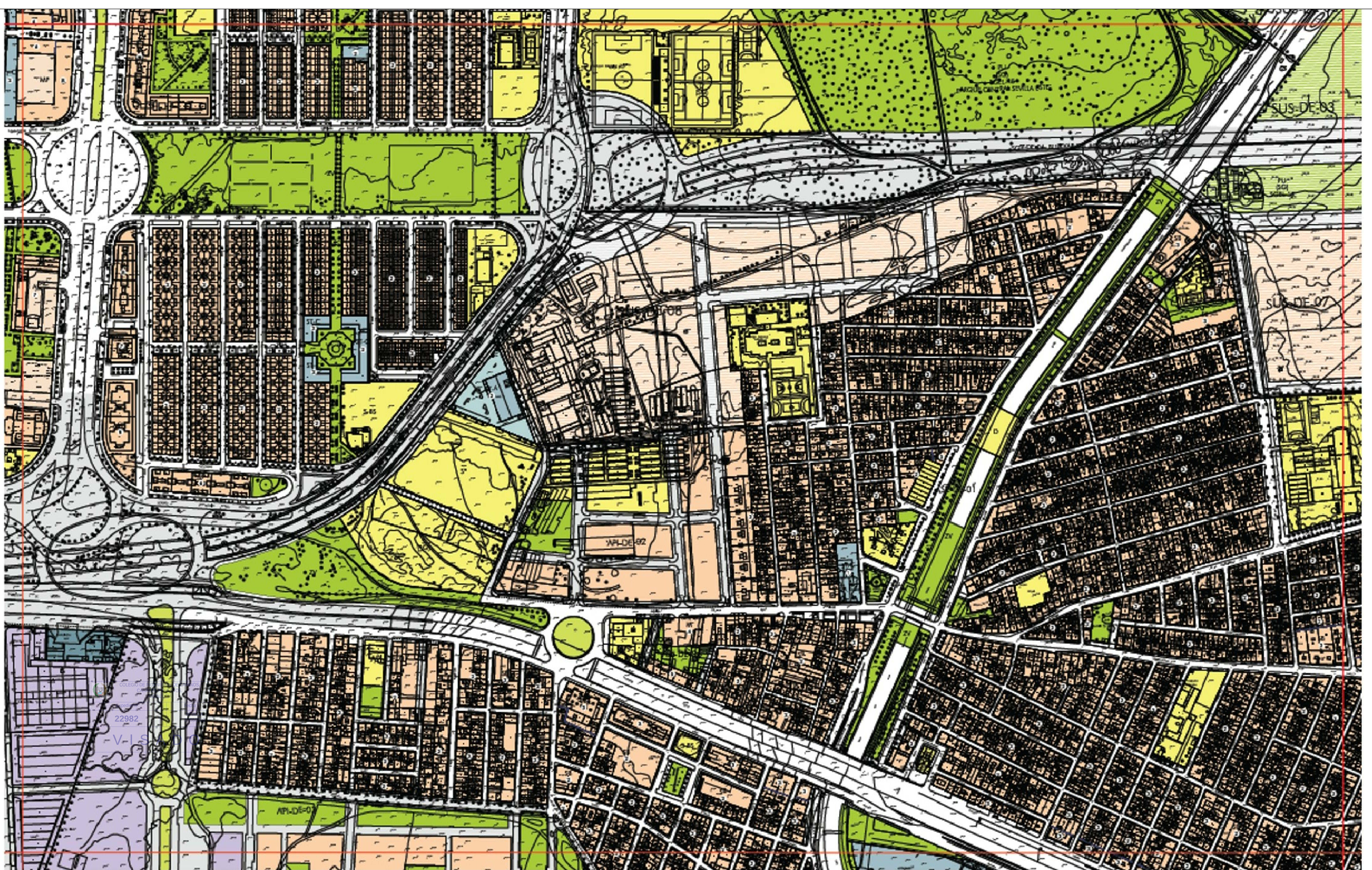
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
A JORGE HAURIE BRIOL	53.226m2	57.15%
B GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	19.630m2	21.07%
C HOTEL CONVENTO LAS GLORIAS, S.L.	7.914 m2	8.50%
D GEMKO Activos Inmobiliarios,S.L.	9.531 m2	10.23%
E AGRICOLA INDUSTRIAL TORREBLANCA, S.A.	2.844m2	3.05%

TOTAL 93.145 m2

TITULO DEL PROYECTO : 100% FIN
DESIGNACION : TOPO

TITULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA).		
DESIGNACION : INFORMACIÓN. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP.	ESCALAS	PLANO N°
GESTORA: GESEDUMA,S.L.	1/1000	I-05
CONSULTOR: JBF JORDAN BLANCO FERNANDEZ GLORIA MOLINA FERNANDEZ	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	Hoja 1 de 1



USOS GLOBALES Y FORMENORIZADOS



DOTACIONAL



ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO



CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS



CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS



TÍTULO DEL PROYECTO :
**PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA
SUS-DE-08 (SEVILLA).**

DESIGNACIÓN : **INFORMACIÓN.**

PLANO DE ORDENACION. PGOU

PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP.
GESTORA: GESEDUMA,S.L.

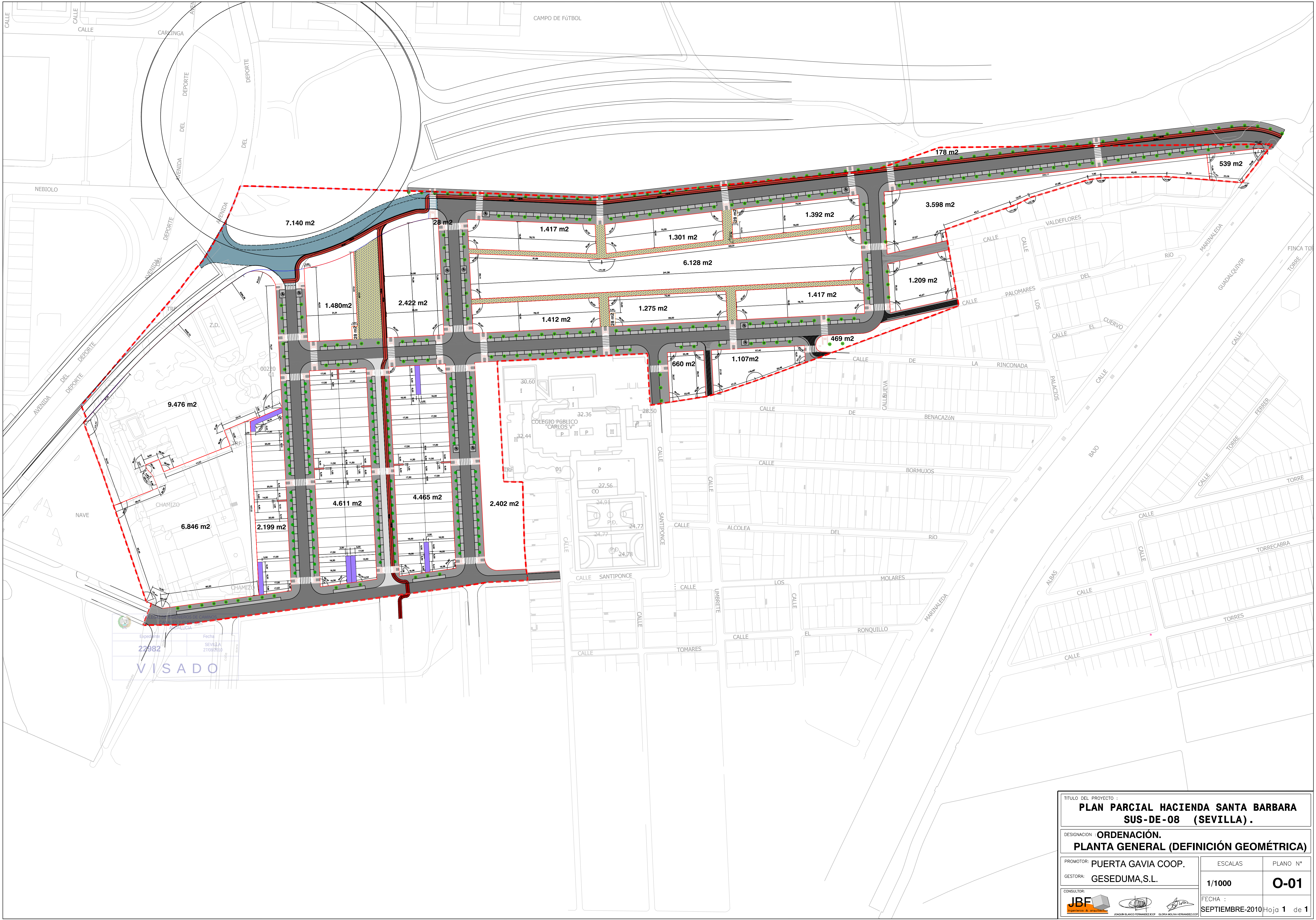
CONSULTOR:
JBFB
JOSÉ BLANCO FERNÁNDEZ
GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ

FECHA :
SEPTIEMBRE-2010

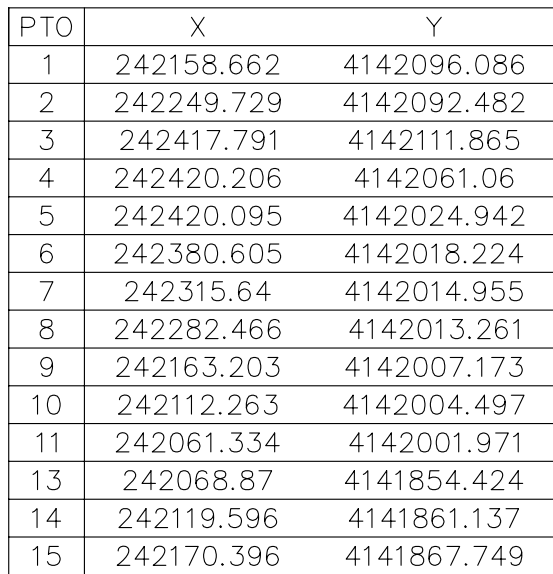
ESCALAS
S/E

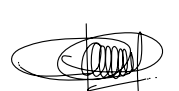
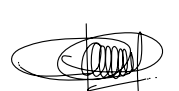
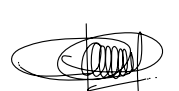
PLANO N°
I-06

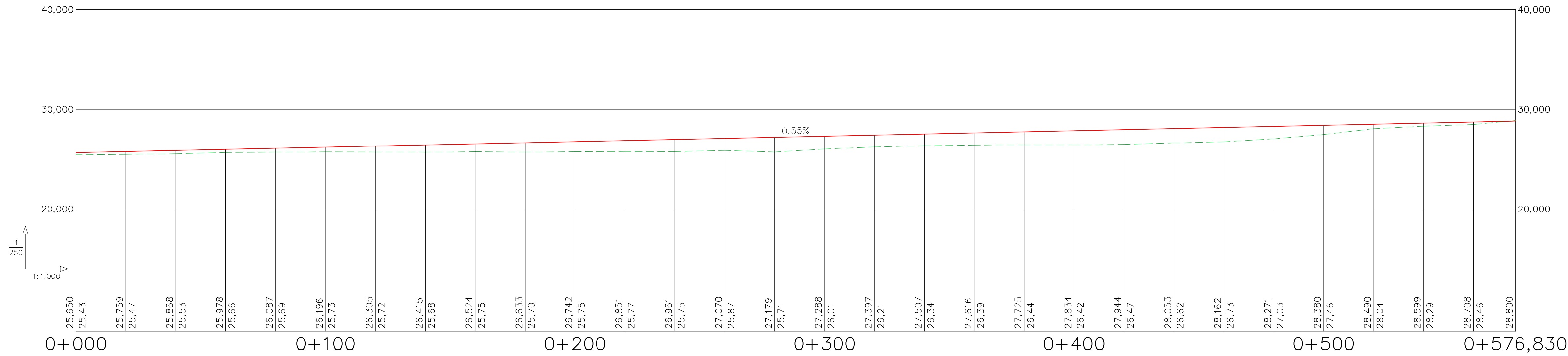
Hoja 1 de 1



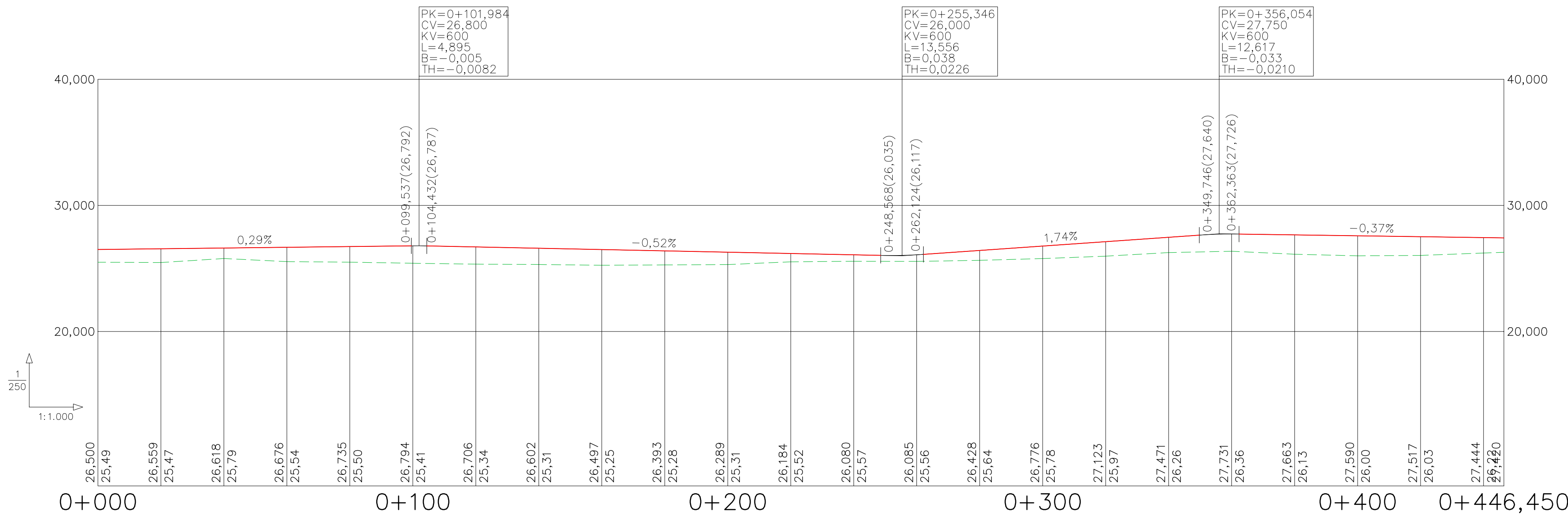
TÍTULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA).		
DESIGNACIÓN : ORDENACIÓN. PLANTA GENERAL (DEFINICIÓN GEOMÉTRICA)		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP. GESTORA: GESEDUMA,S.L.	ESCALAS 1/1000	PLANO N° O-01
CONSULTOR: JBFB JOSÉ BLANCO FERNÁNDEZ-RODRÍGUEZ GLORIA MOLINA HERNÁNDEZ-RODRÍGUEZ	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	



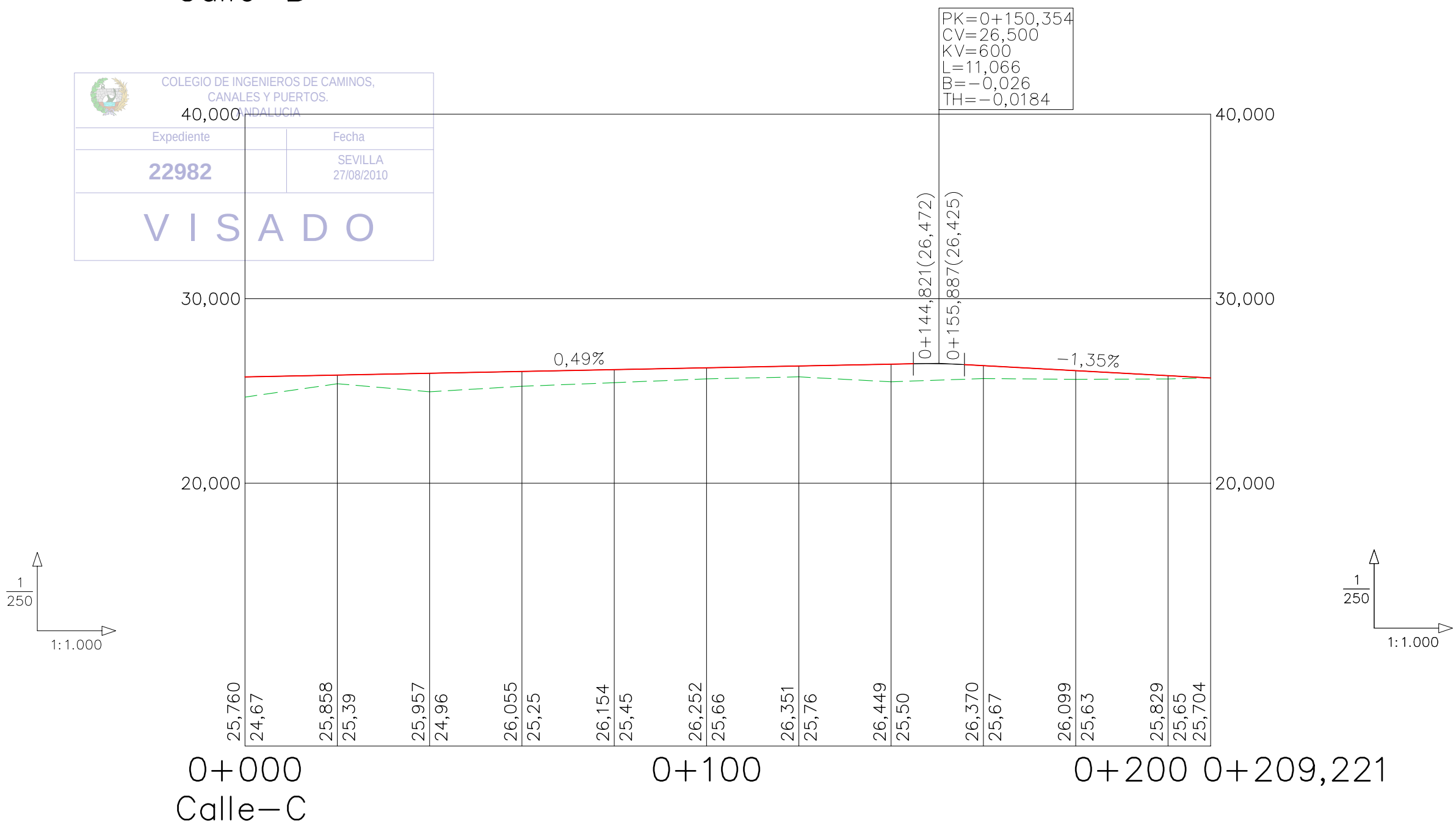
TÍTULO DEL PROYECTO :							
PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA).							
DESIGNACION : ORDENACIÓN.							
ALINEACIONES							
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP. GESTORA: GESEDUMA,S.L.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; padding: 5px;">ESCALAS</td> <td style="width: 50%; text-align: center; padding: 5px;">PLANO N°</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 20px;">1/1000</td> <td style="text-align: center; padding: 20px;">O-02.1</td> </tr> </table>	ESCALAS	PLANO N°	1/1000	O-02.1		
ESCALAS	PLANO N°						
1/1000	O-02.1						
CONSULTOR:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center; padding: 10px;">  </td> <td style="width: 33%; text-align: center; padding: 10px;">  </td> <td style="width: 33%; text-align: center; padding: 10px;">  </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">JOAQUIN BLANCO FERNANDEZ ECOP</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">GLORIA AGUIRA HERNANDEZ COC</td> <td></td> </tr> </table>				JOAQUIN BLANCO FERNANDEZ ECOP	GLORIA AGUIRA HERNANDEZ COC	
							
JOAQUIN BLANCO FERNANDEZ ECOP	GLORIA AGUIRA HERNANDEZ COC						
FECHA :	SEPTIEMBRE-2010 Hoja 1 de 1						



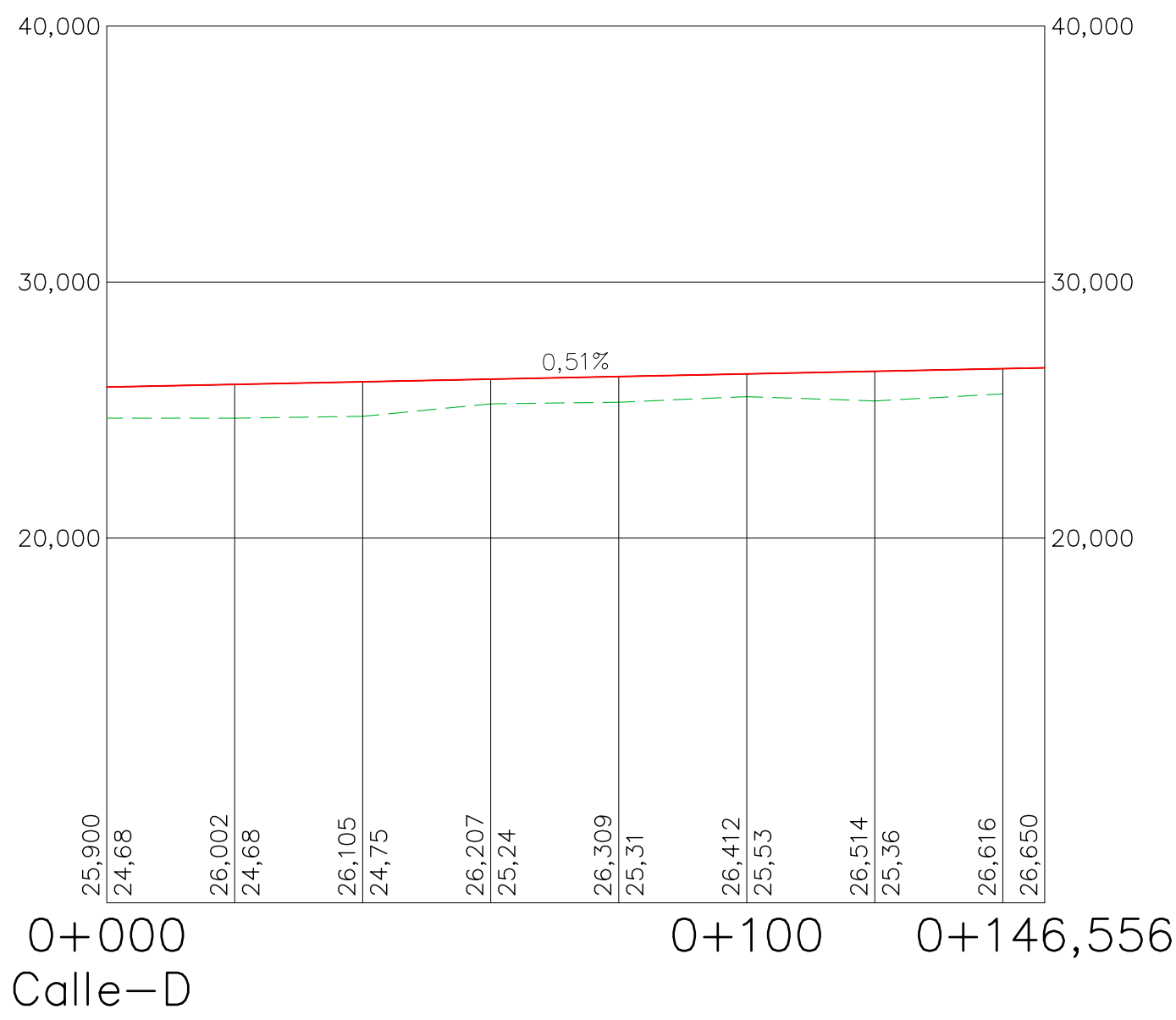
Calle-A



Calle-B



Calle-C



Calle-D

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CAVALES Y PUERTOS.
SEVILLA

Expediente	Fecha
22982	SEVILLA 27/08/2010

VISADO

TITULO DEL PROYECTO :

PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA
SUS-DE-08 (SEVILLA).

DESIGNACION :

ORDENACIÓN. RASANTES

PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP.
GESTORA: GESEDUMA,S.L.

ESCALAS

1/1000

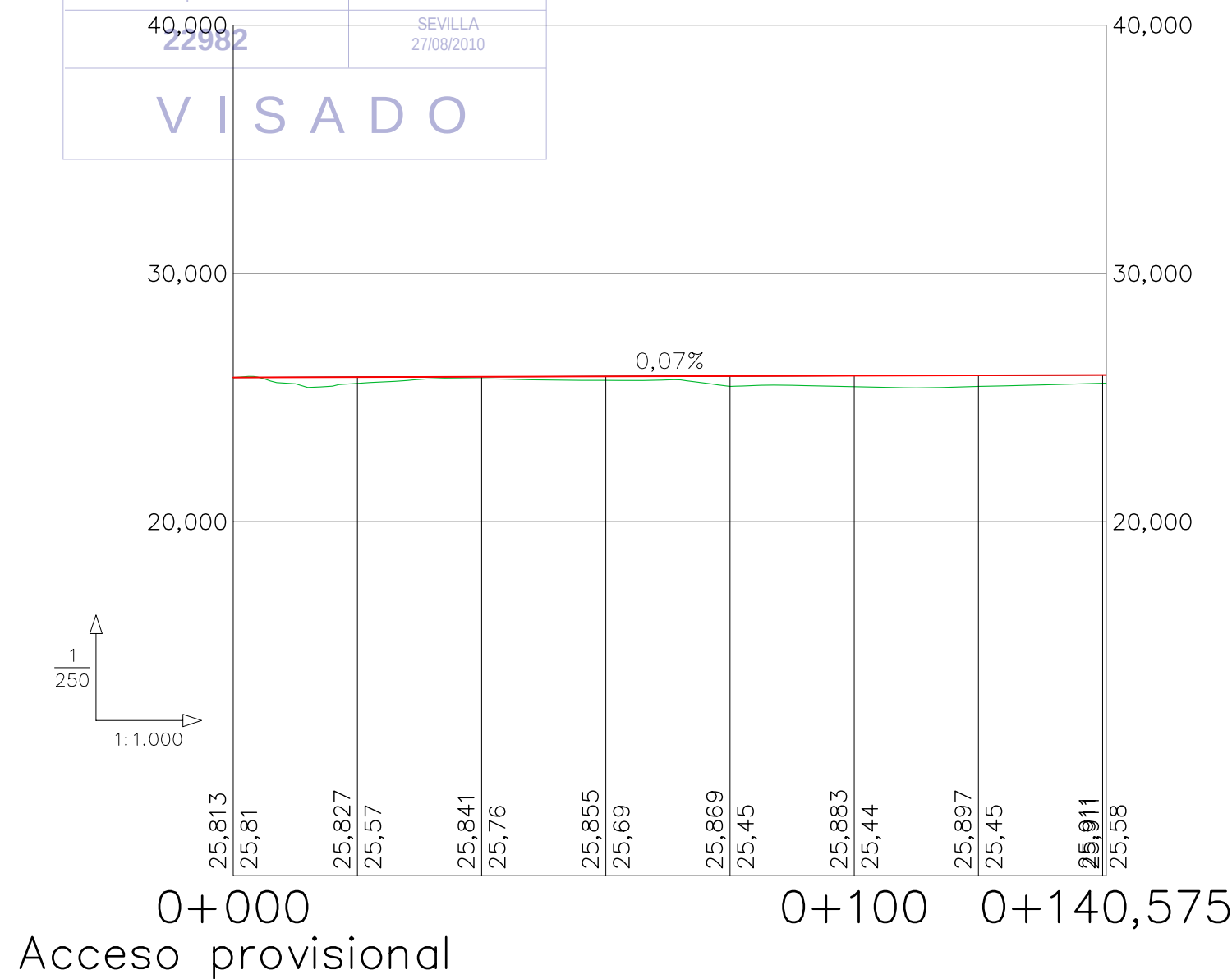
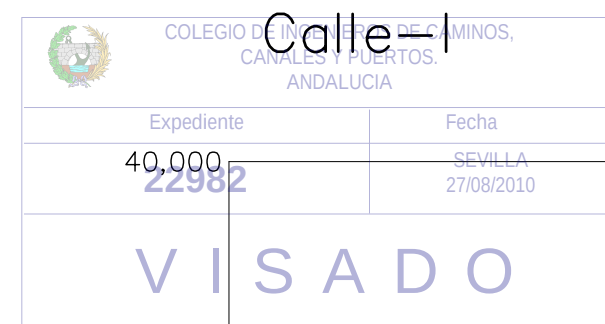
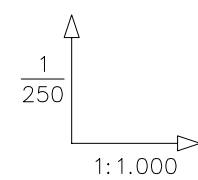
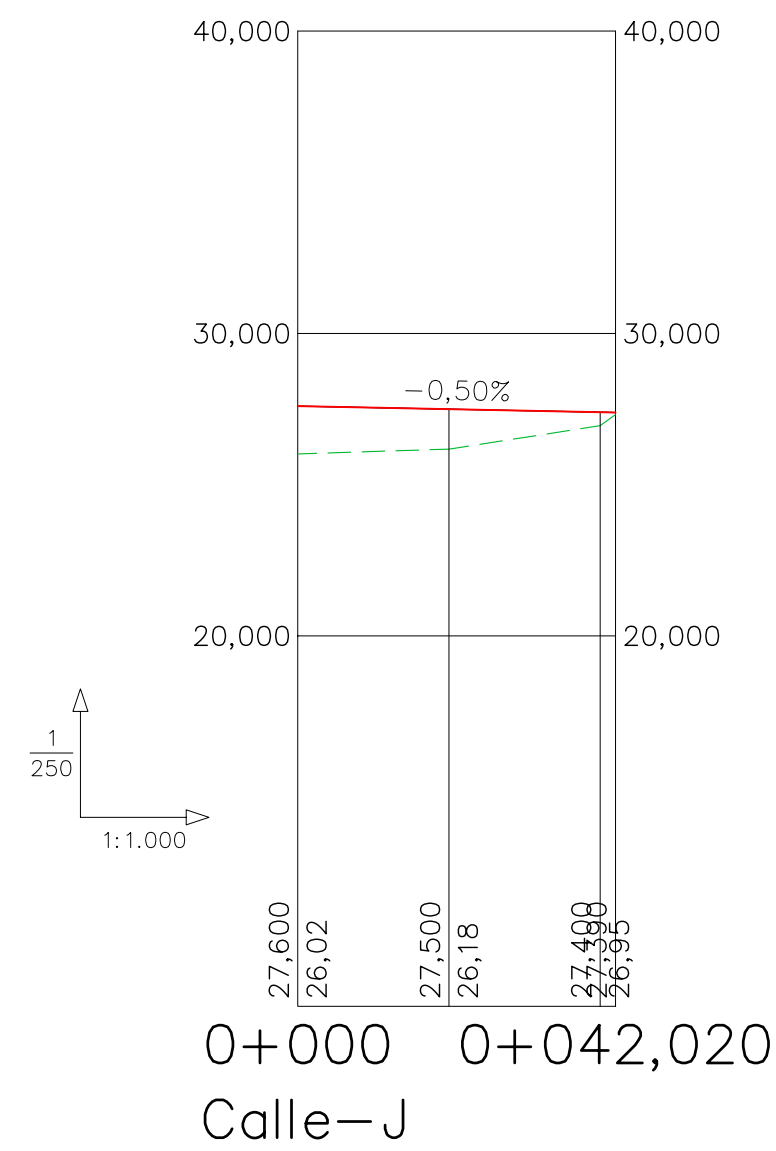
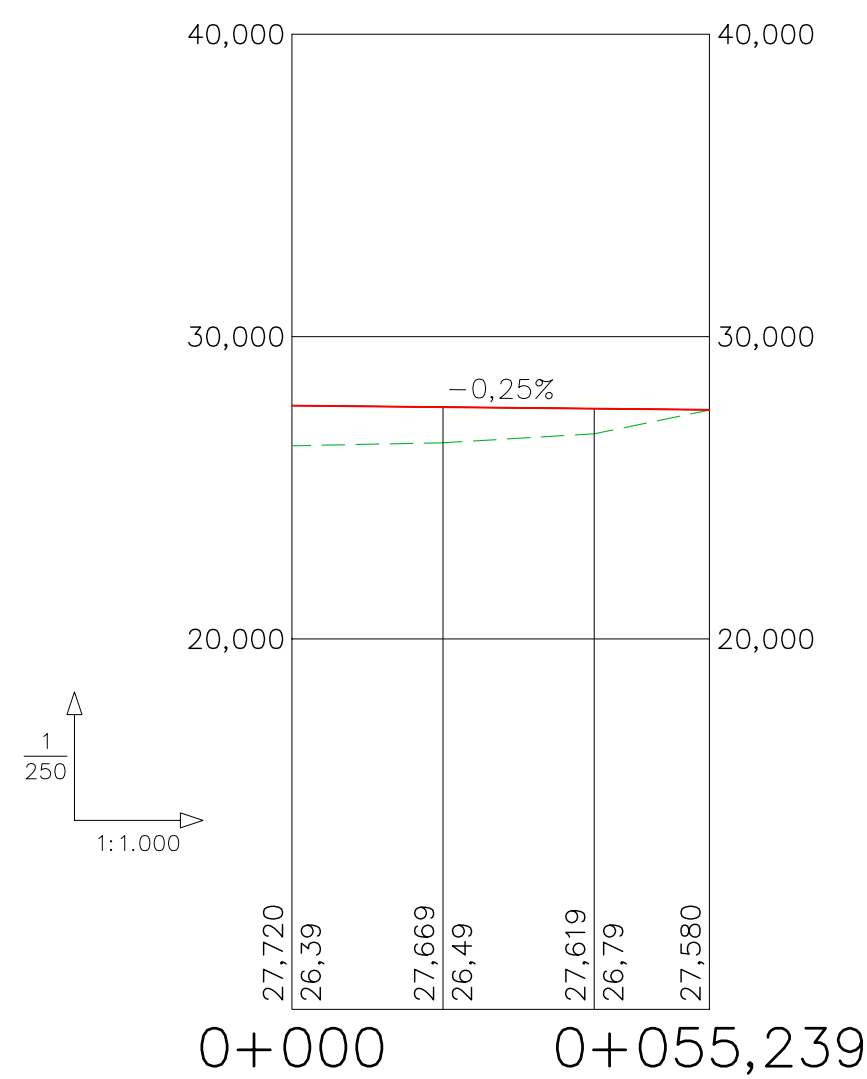
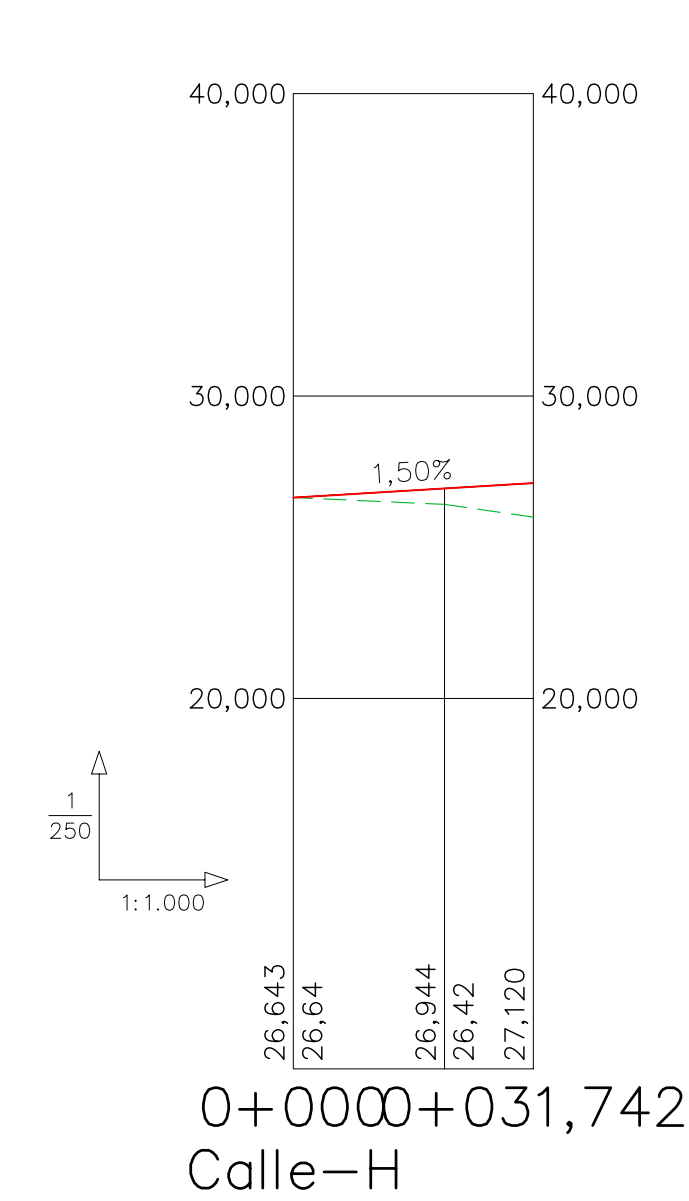
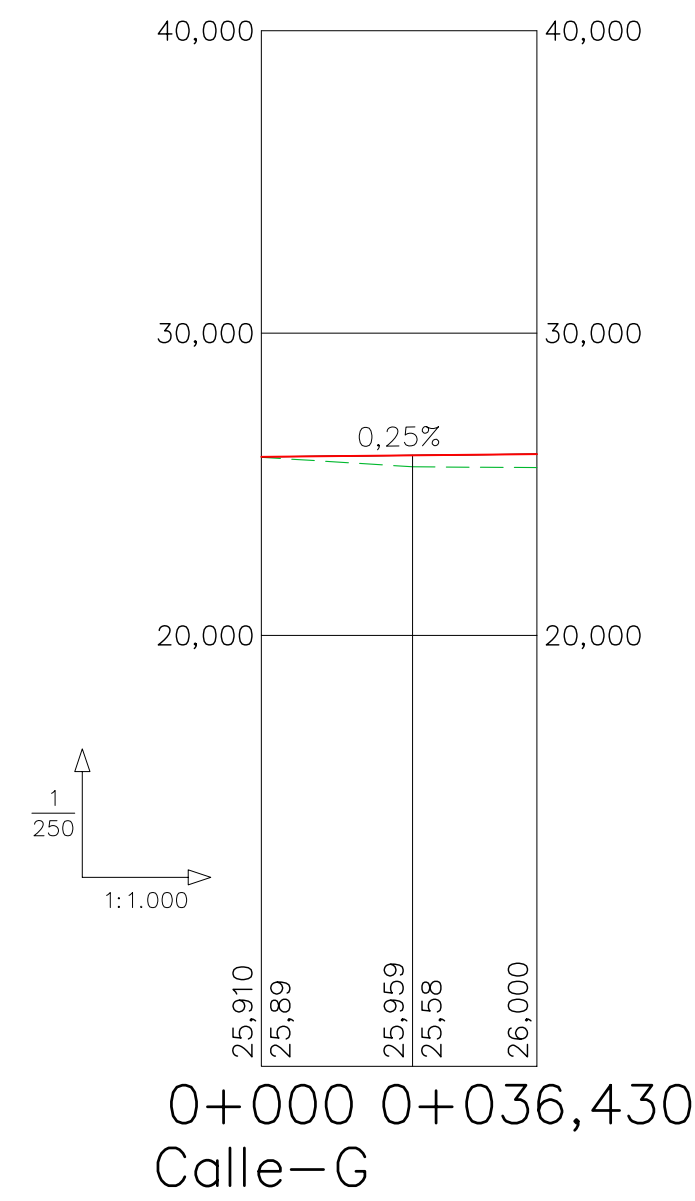
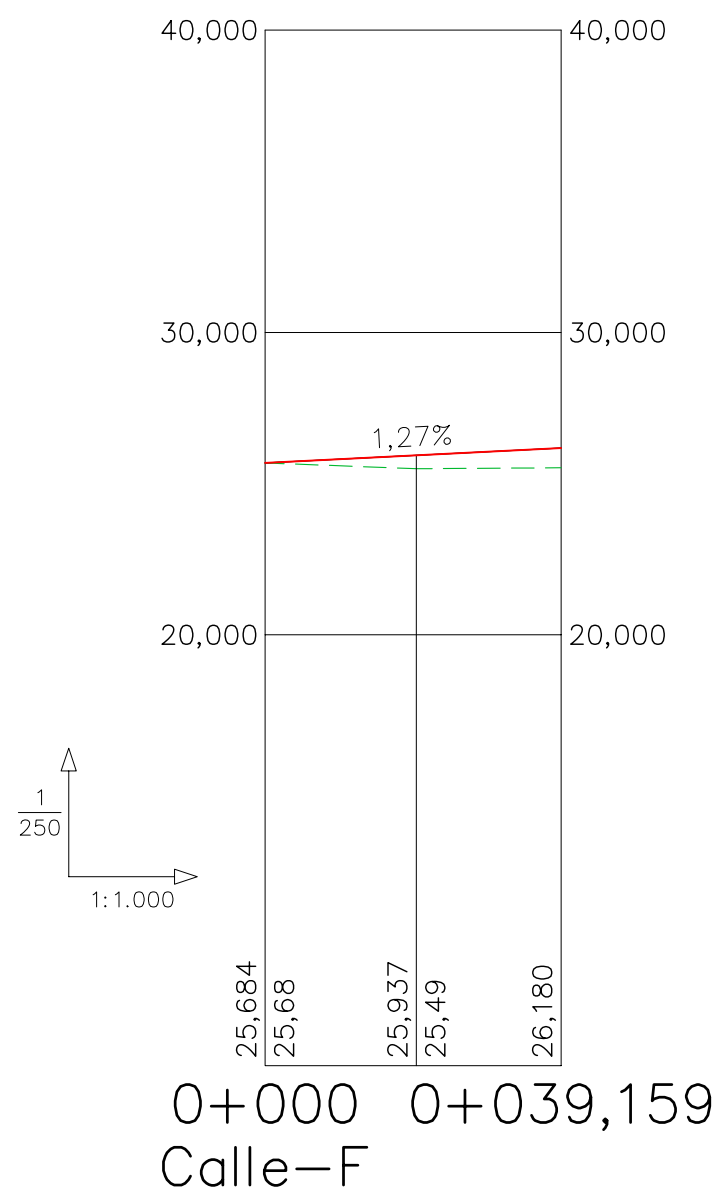
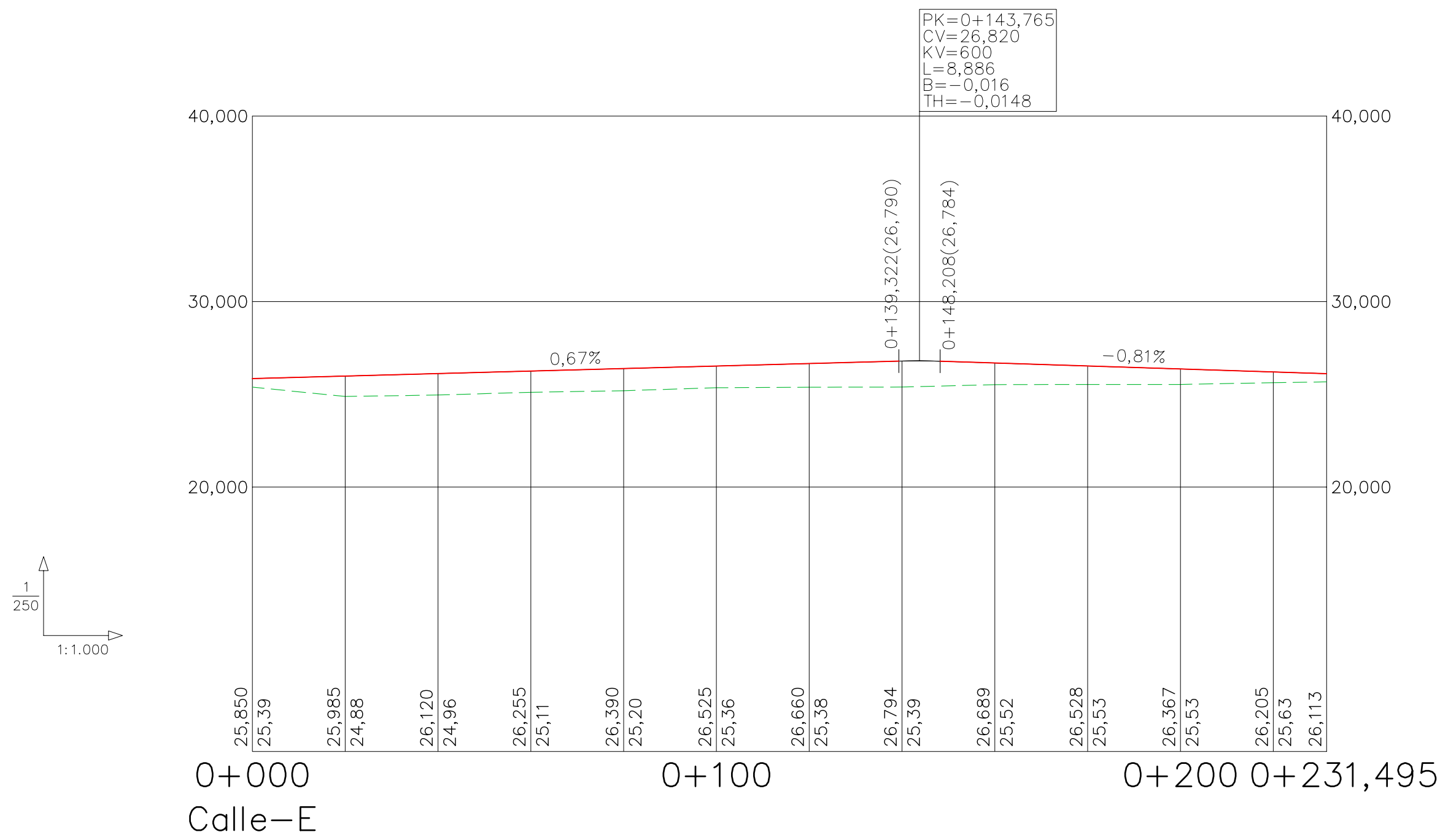
PLANO N°

O-02.2

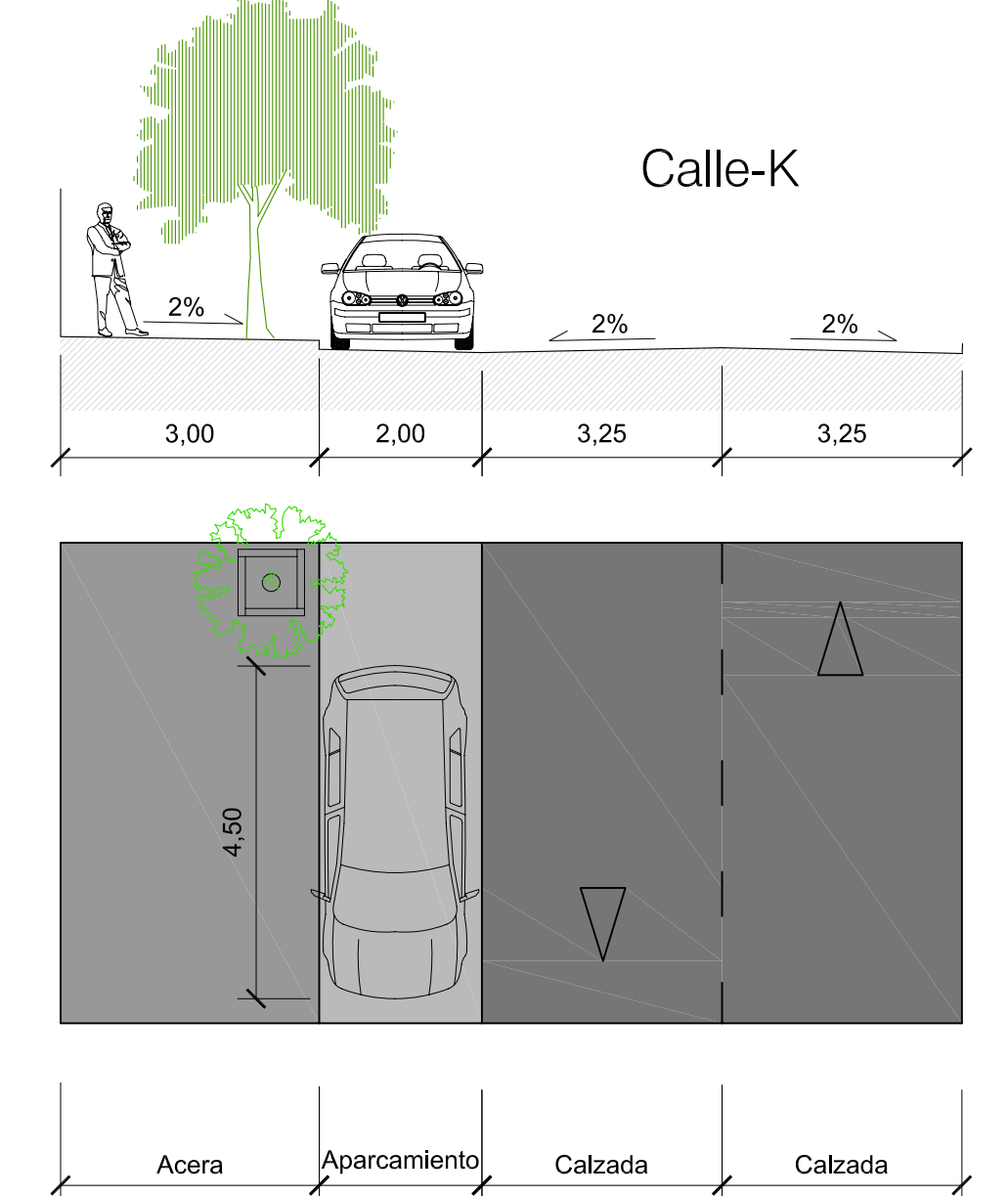
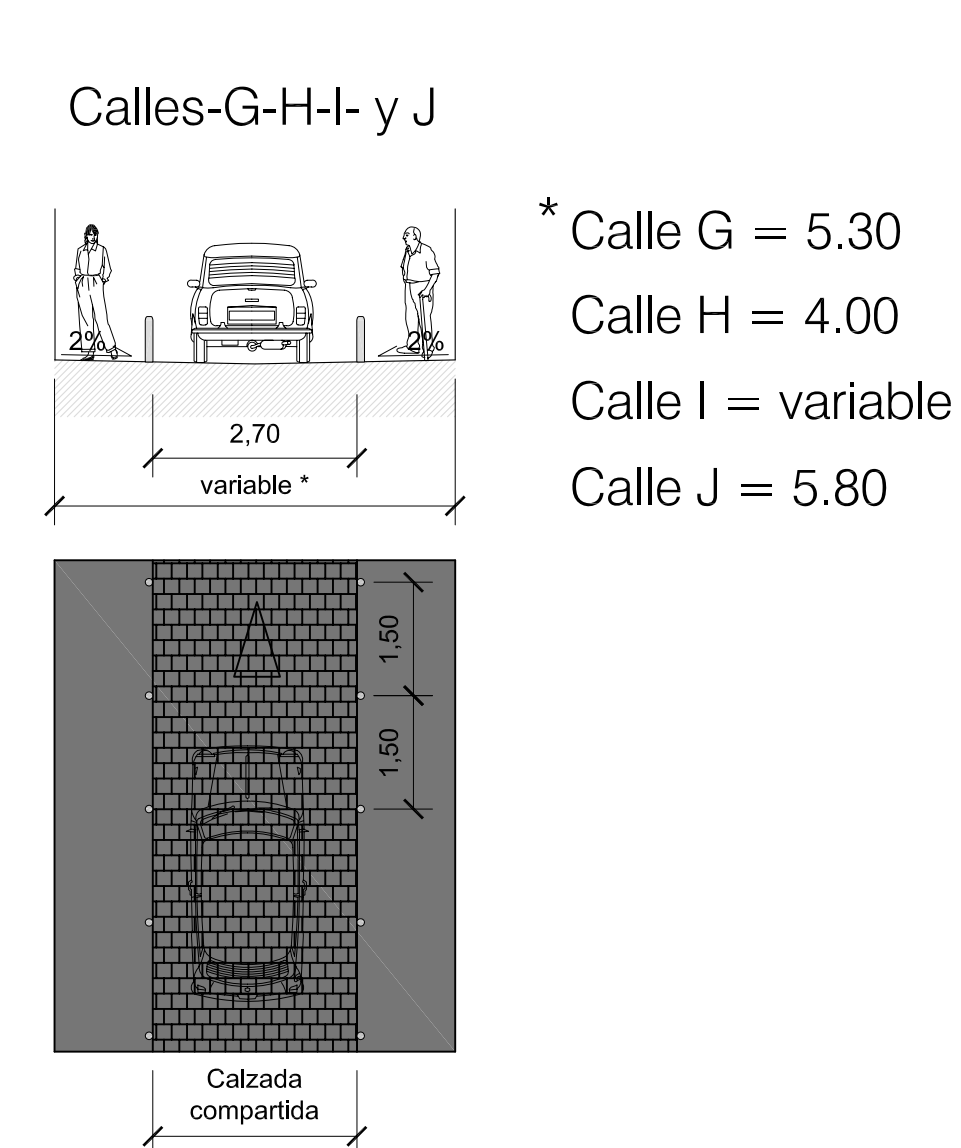
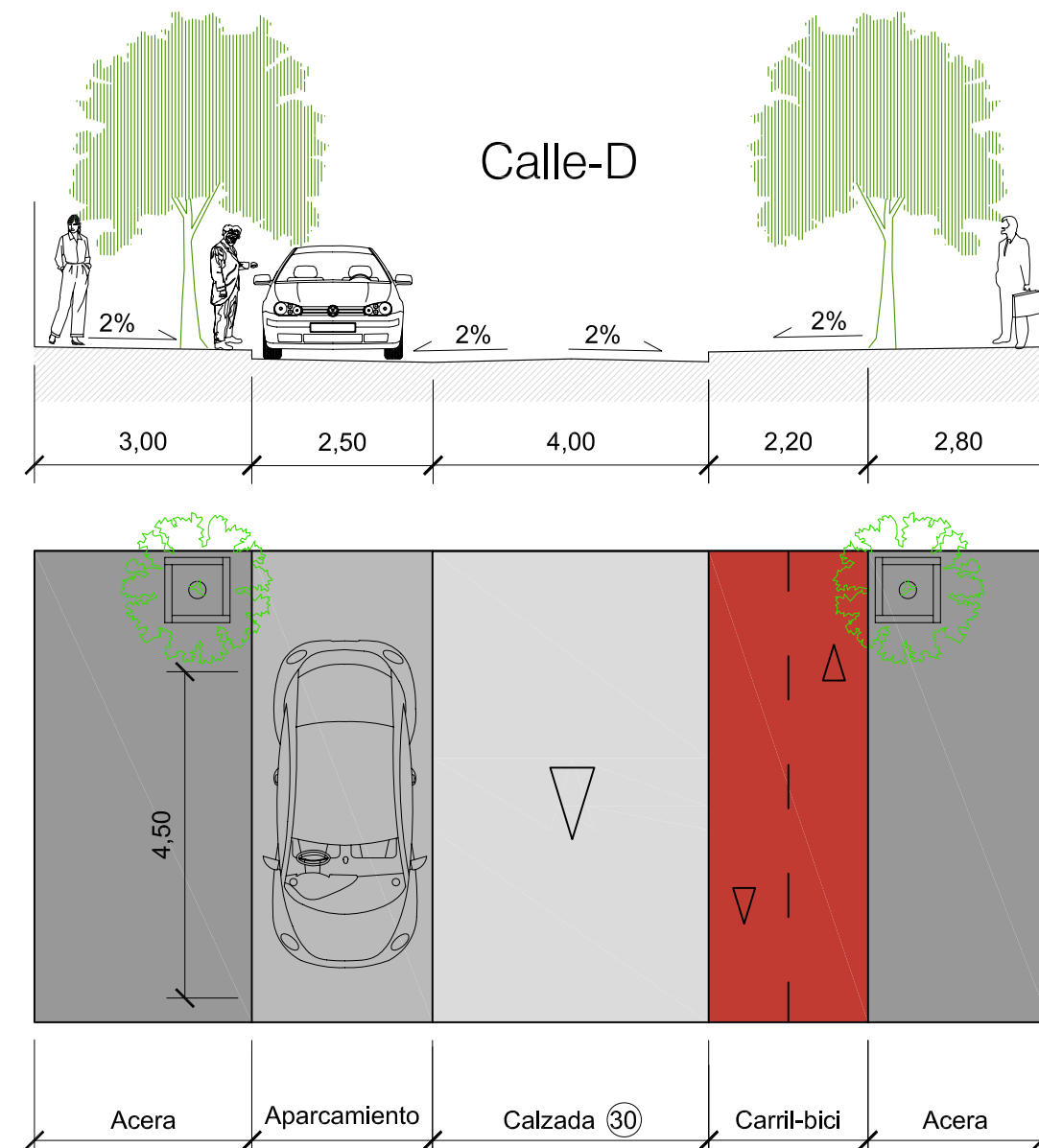
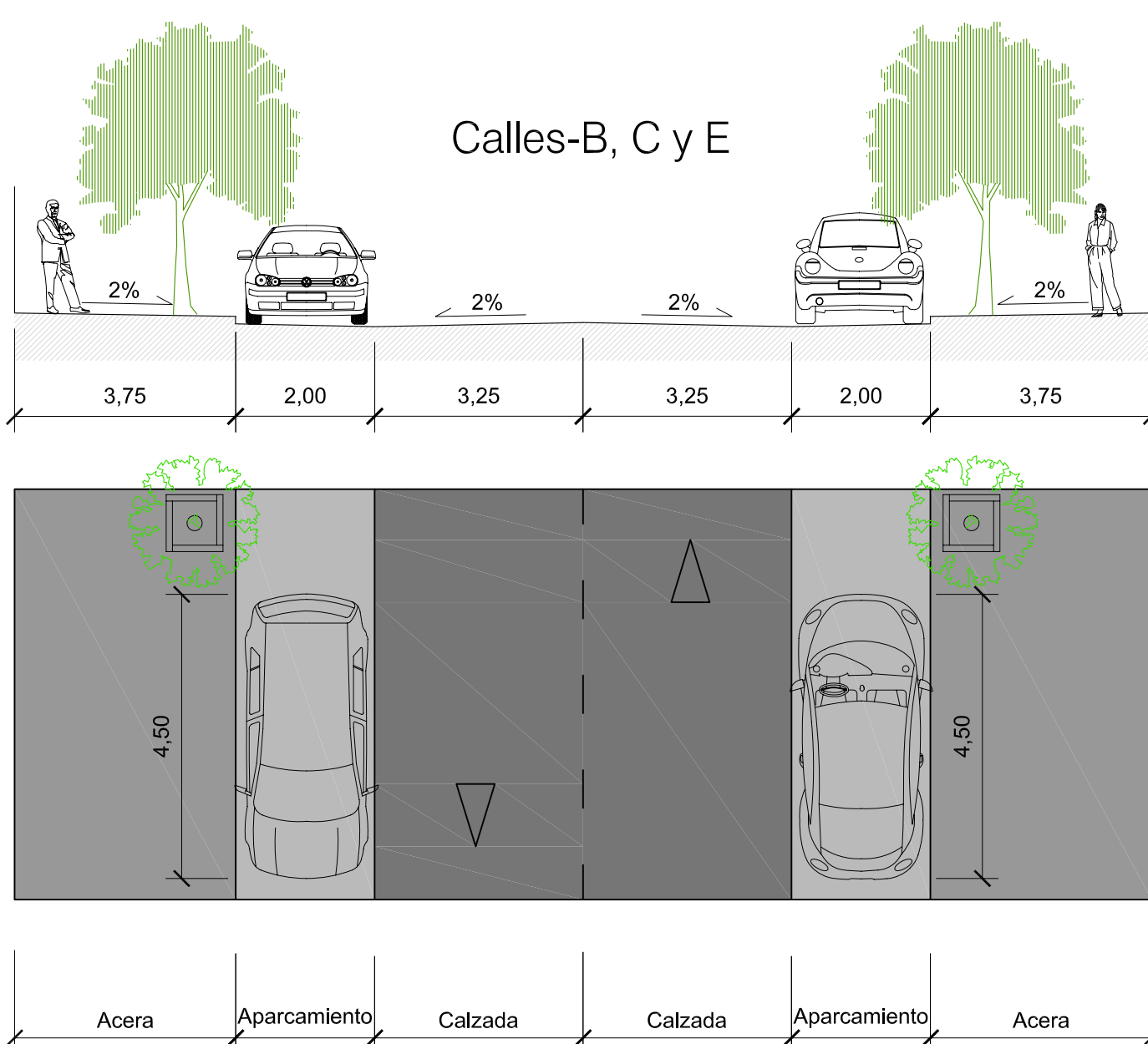
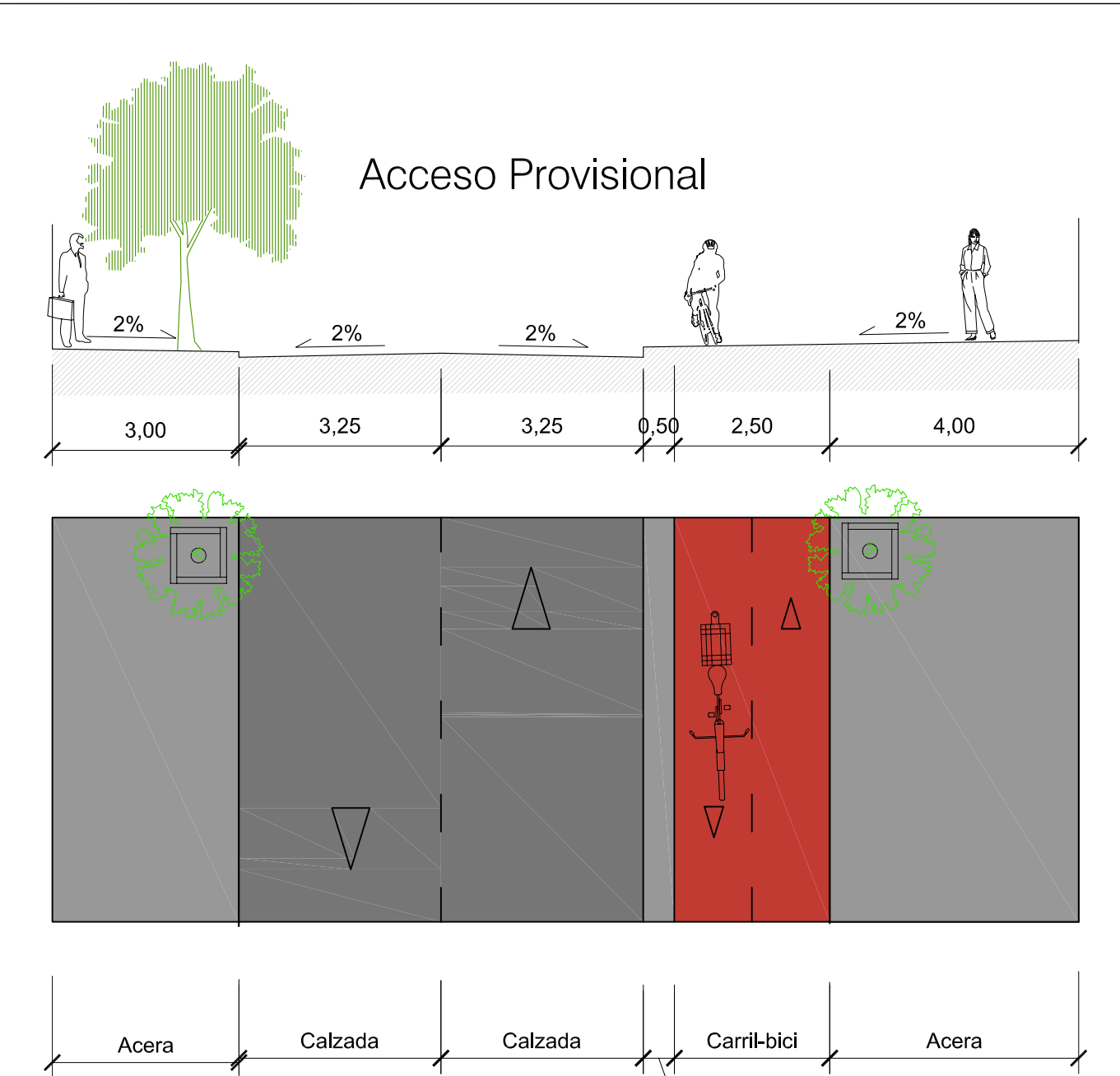
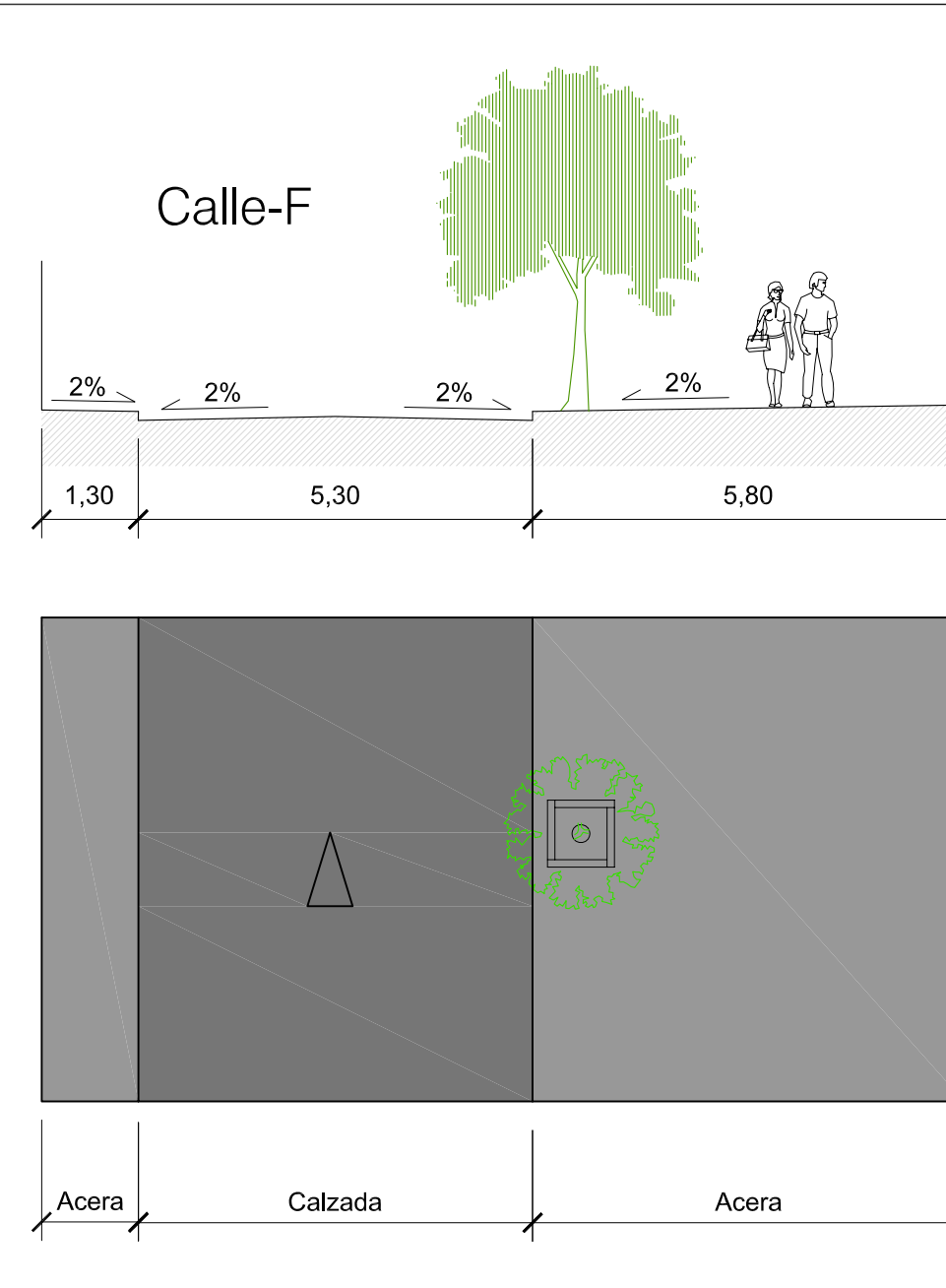
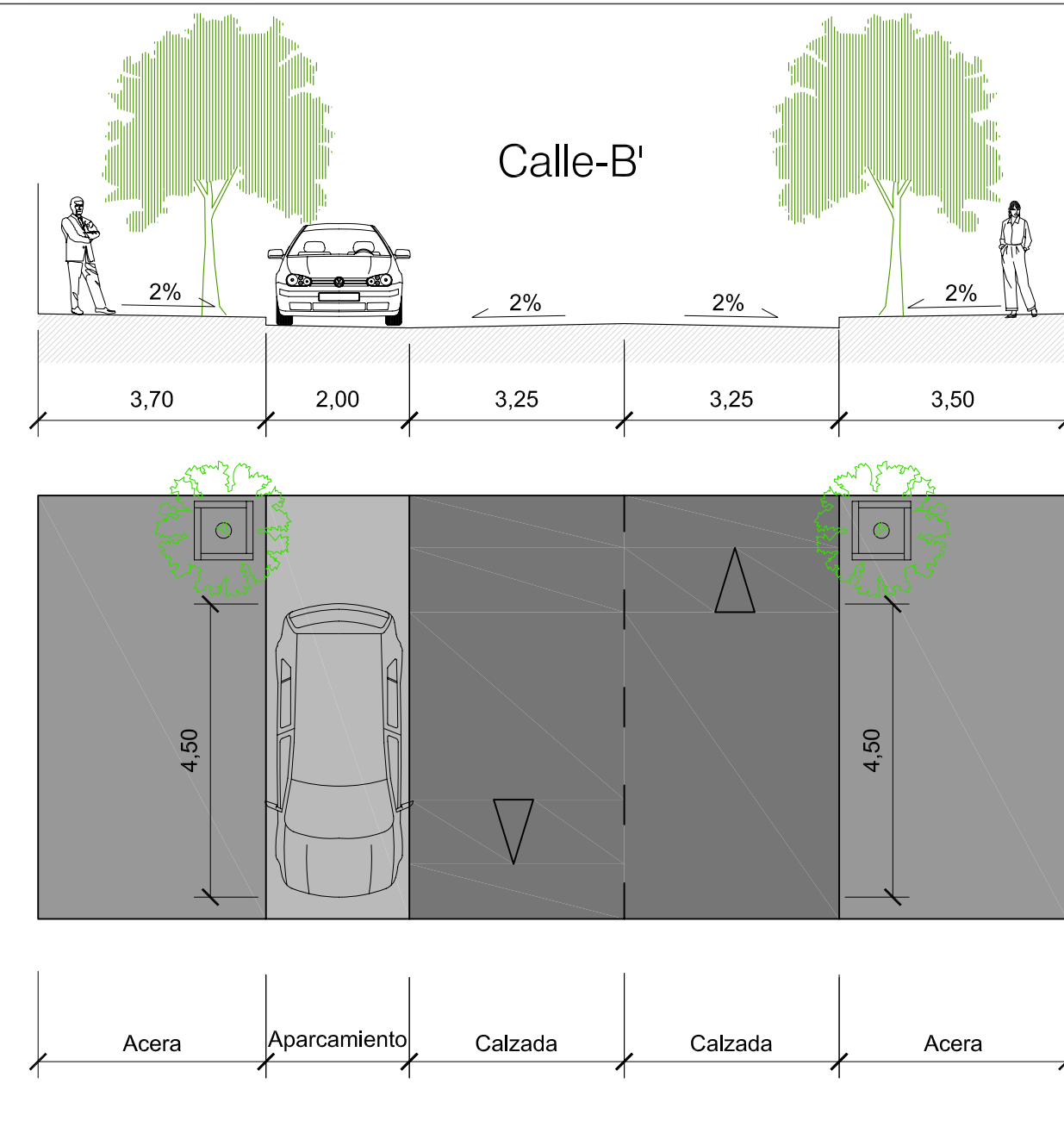
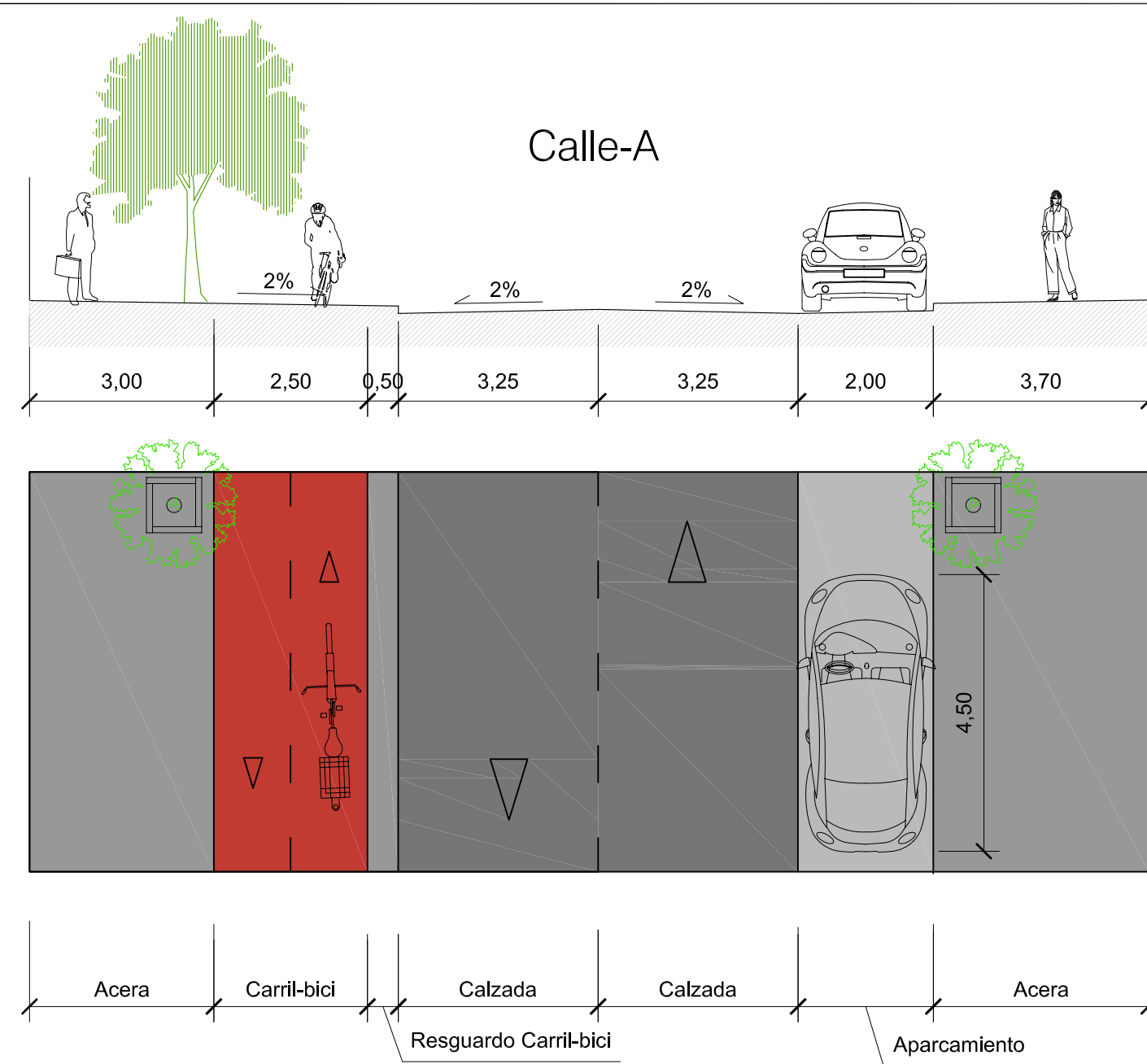
CONSULTOR:

FECHA : SEPTIEMBRE-2010

Hoja 1 de 2



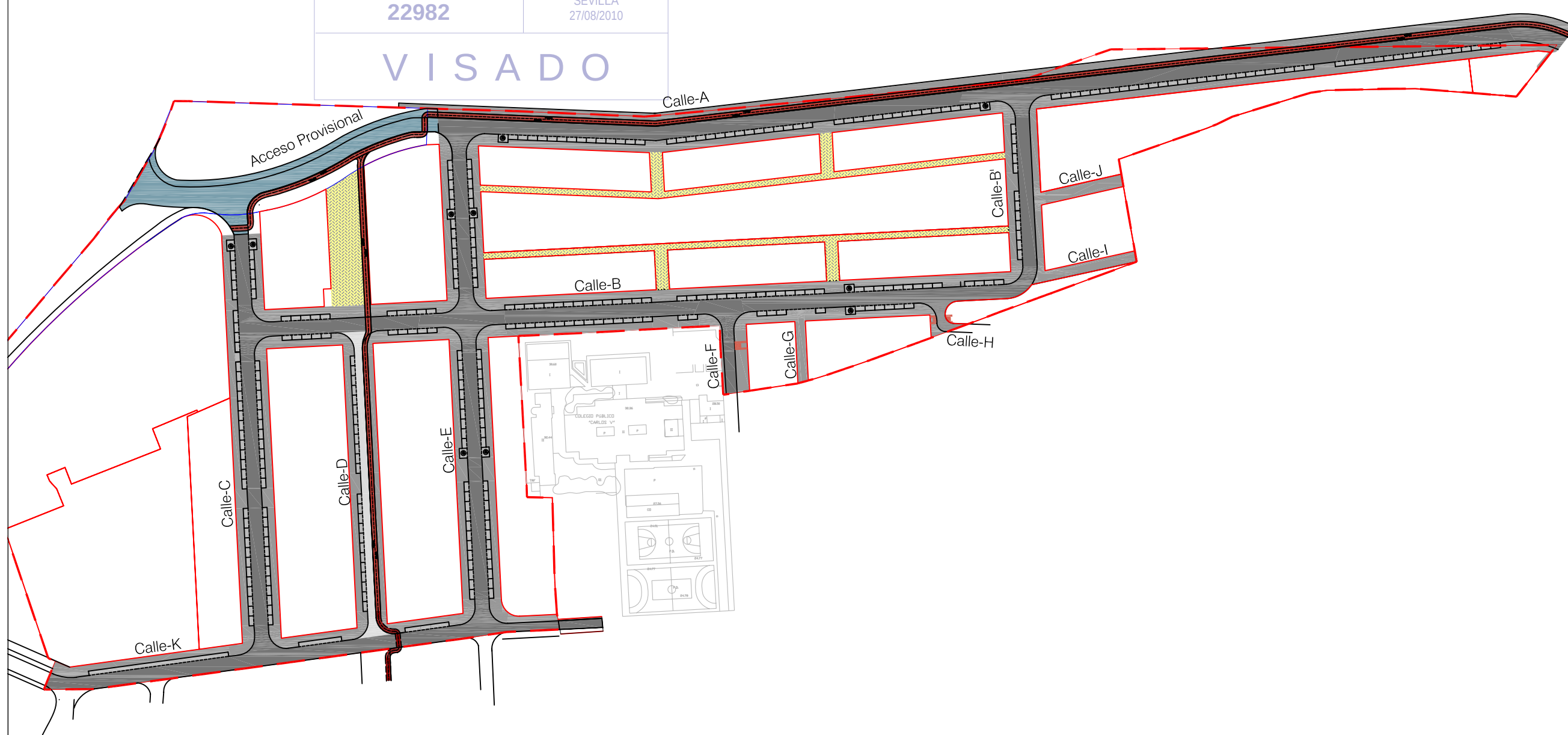
TITULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA) .		
DESIGNACION : ORDENACIÓN. RASANTES		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP. GESTORA: GESEDUMA,S.L.	ESCALAS 1/1000	PLANO N° O-02.2
CONSULTOR:   	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	
Hoja 2		de 2



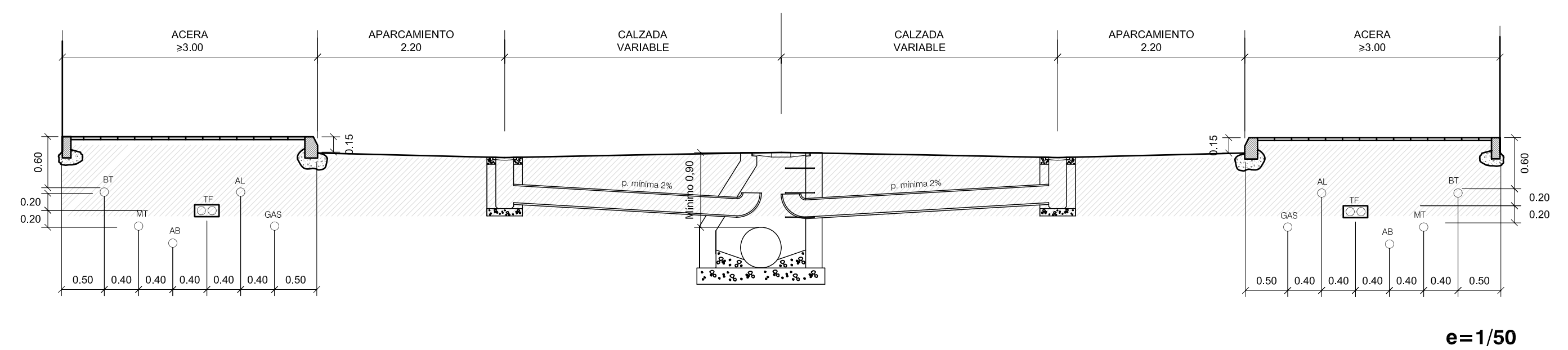
e=1/100



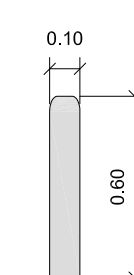
VISADO



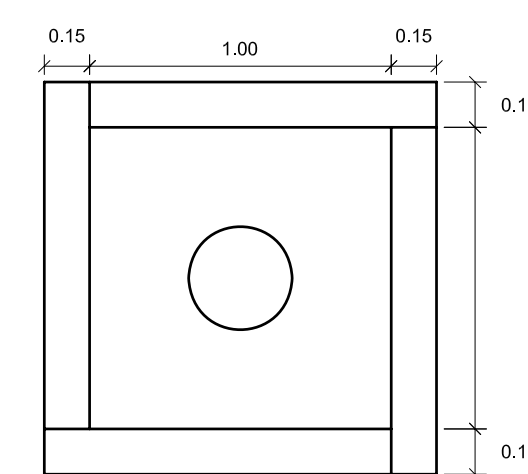
ST- COORDINACION DE SERVICIOS



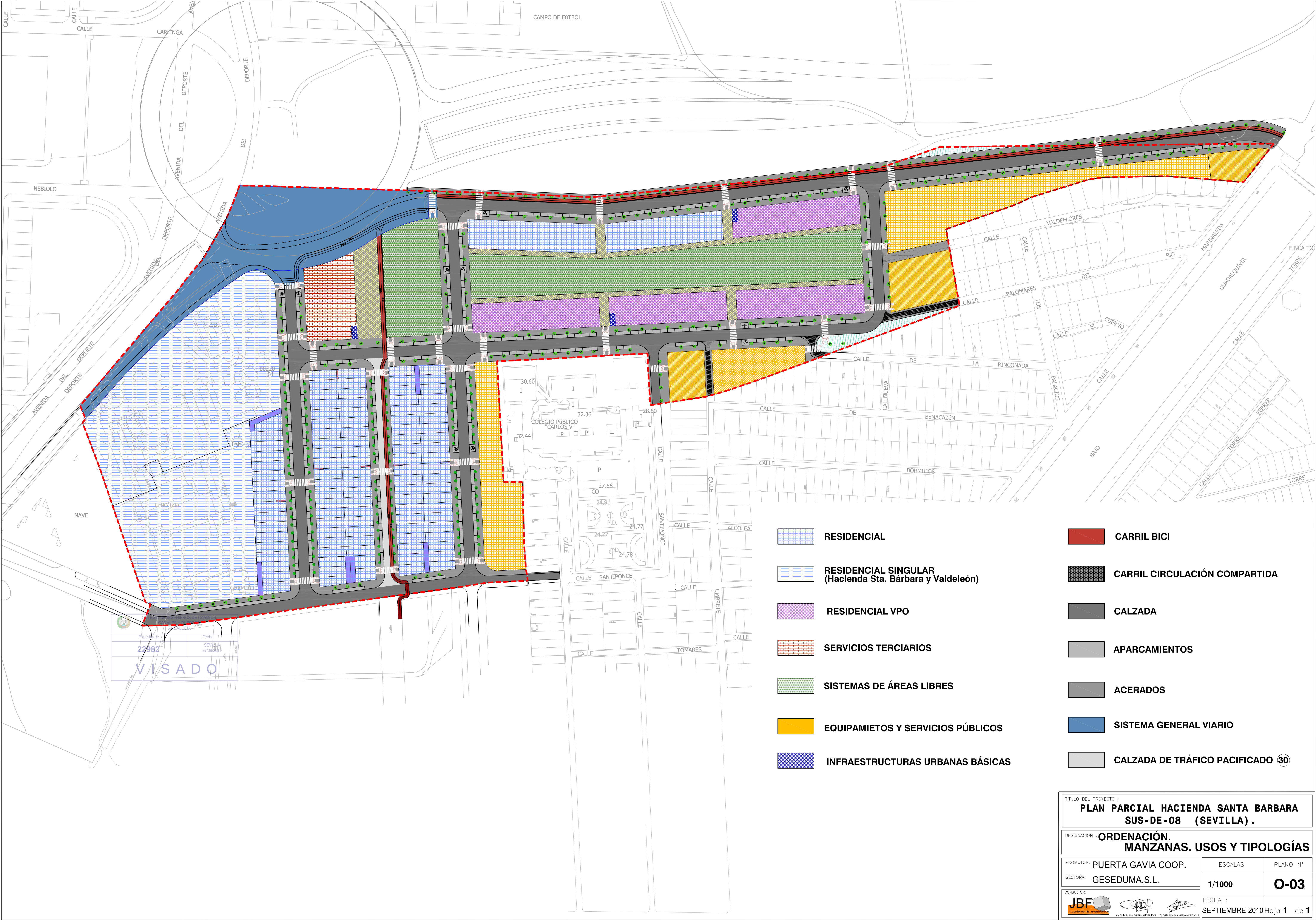
MARMOLILLO



ALCORQUE



TÍTULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA).		
DESIGNACION : ORDENACIÓN.		
SECCIONES TIPO		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP.	ESCALAS	PLANO N°
GESTORA: GESEDUMA,S.L.	INDICADAS	O-02.3
CONSULTOR: JBF	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	Hoja 1 de 1



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
ANDALUCÍA

Expediente
22982

Fecha
SEVILLA
27/08/2010

VISADO

	MANZANA	SUPERFICIE m²	USO PORMENORIZADO COMPATIBLE	EDIFICAB. m² s./m² t.	EDIFICAB. m² t.	Nº MAX. VIV.	Nº PLANTAS	ALTURA MAX. m
VIVIENDA LIBRE	R1 (*)	9.476	UNIFAMILIAR AISLADO Y/O ASRUPADO HOSTELERO/HOSTELERÍA GÉNICA	0,29(*)	1.989 801 2.667	6	B+1+ A1	10,9
	R2 (*)	6.846	UNIFAMILIAR AISLADO TERCARIO (HOTEL/REST.)	0,43(*)	274	2	B+1+ A1	10,9
	R3.1	130	SUBURBANA	0,92	120	1	B+1	7,7
	R3.2-R3.7 R3.10-R3.14	11x122=1.342	SUBURBANA	0,98	1.320	11	B+1	7,7
	R 3.8 y 3.9	2x129=258	SUBURBANA	0,93	240	2	B+1	7,7
	R 3.15 y 3.16	2 x 105 = 210	SUBURBANA	1,14	240	2	B+1	7,7
	R3.17	118	SUBURBANA	1,01	120	1	B+1	7,7
	141 ZONA COMUN DE ACCESO A GARAGE							
	R4.1 y R4.2	2 x 102= 204	SUBURBANA	1,18	240	2	B+1	7,7
	R4.3-4.18 R4.23-4.38	32 x 105= 3.360	SUBURBANA	1,14	3.840	32	B+1	7,7
	R4.19-4.22	4 x 111= 444	SUBURBANA	1,08	480	4	B+1	7,7
	R4.39 y 4.41	2 x 99= 198	SUBURBANA	1,21	240	2	B+1	7,7
	R4.40	100	SUBURBANA	1,20	120	1	B+1	7,7
	R4.42	91	SUBURBANA	1,32	120	1	B+1	7,7
	R4.43	97	SUBURBANA	1,24	120	1	B+1	7,7
	117 ZONA COMUN DE ACCESO A GARAGE							
	R5.1- R5.6	6x96=576	SUBURBANA	1,25	720	6	B+1	7,7
	R5.7-5.18 R5.23-5.36	26 x 105= 2.730	SUBURBANA	1,14	3.120	28	B+1	7,7
	R5.19-5.22	4 x 111= 444	SUBURBANA	1,08	480	4	B+1	7,7
	R5.37 y 5.39	2x104= 208	SUBURBANA	1,15	240	2	B+1	7,7
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	R5.38 y 5.40	2x96=192	SUBURBANA	1,25	240	2	B+1	7,7
	R5.41	102	SUBURBANA	1,18	120	1	B+1	7,7
	R5.42	92	SUBURBANA	1,30	120	1	B+1	7,7
	120 ZONA COMUN DE ACCESO A GARAGE							
	R6	1.417	COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABIERTA	3,50	4.960	55	B + 6	23,7
	R7	1.301	COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABIERTA	3,50	4.554	50	B + 6	23,7
	LIBRE	30.314			24.016 3.468	215		
	VPO	5.496			16.389	164		
	TOTAL	VIV. 35.811			40.405 3.468	379		
	TER.							

		MANZANA	SUPERFICIE	USO PORMENORIZADO	EDIFICAB. m² s./m² t.	SUP. MAX. EDIF. m²T	Nº MAX. VIV.	Nº PLANTAS	ALTURA MAX. m
TERCIARIO									
		T	1.480	SERVICIOS TERCARIOS	2.10	3.108			B+2 12.50
ESPACIOS LIBRES	TOTAL		1.480	3.108					
		ZV1	2.422	ZONA AJARDINADA					
		ZV2	6.128	ZONA VERDE					
		EL1	469	ZONA AJARDINADA					
		EL2	178	ZONA AJARDINADA					
		IP	2.953	ITINERARIO PEATONAL					
TOTAL		12.150							
EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS		D1	539	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO					
		D2	1.209	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO					
		D3	660	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO					
		ED1	3.598	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO					
		ED2	2.402	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO					
		ES	1.107	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL					
TOTAL		9.515							
TOTAL DOTACIÓN LOCAL		21.665	46,40 M² SUELO / 100 M² TECHO						
VIARIO		SGV	7.104	VIARIO GENERAL (VPM)					
	    	SLV	27.001	VIARIO LOCAL ("")	CALZADA				
					ACERADO				
					APARCAMIENTO				
					CARRIL-BICI				
					CALZADA COMPARTIDA				
					CALZADA @ CON TRAFICO PACIFICADO				
TOTAL		34.105							
INFRAEST. BASICAS		IB	84	SERVICIOS ELÉCTRICOS (SI)					
TOTAL		93.145							

(*) A desarrollar mediante Estudio de Detalle.
(**) Además de estos 27.001 m² de viario se construyen 1.556 m² más fuera del ámbito de ordenación.

TÍTULO DEL PROYECTO :
**PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA
SUS-DE-08 (SEVILLA).**

DESIGNACION : **ORDENACIÓN.**

PARCELARIO

PROMOTOR: **PUERTA GAVIA COOP.**

GESTORA: **GESEDUMA,S.L.**

CONSULTOR:

ESCALAS
1/1000

PLANO N°
O-04

FECHA :
SEPTIEMBRE-2010

Hoja **1** de **1**



RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE

RED BÁSICA PE 100 mm

PUNTO DE CONEXION

TITULO DEL PROYECTO :
**PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA
SUS-DE-08 (SEVILLA).**

DESIGNACION : **ORDENACIÓN.
INFRAESTRUCTURAS.RED DE ABASTECIMIENTO**

PROMOTOR: **PUERTA GAVIA COOP.**
GESTORA: **GESEDUMA,S.L.**

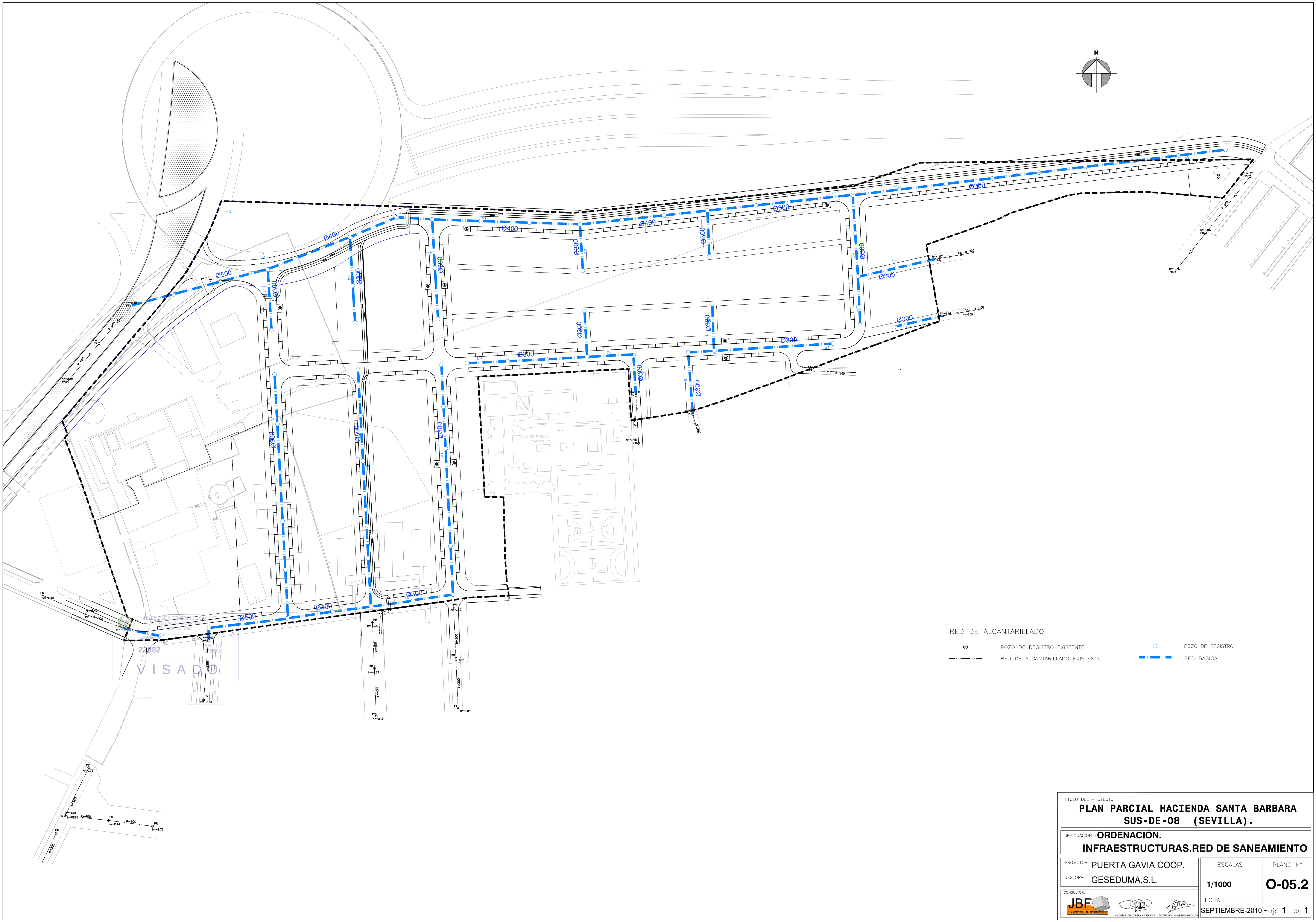
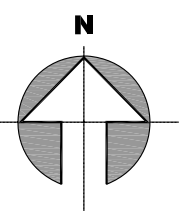
CONSULTOR:


ESCALAS
1/1000

PLANO N°
O-05.1

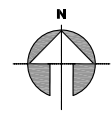
FECHA :
SEPTIEMBRE-2010

Hoja **1** de **1**



- RED DE ALCANTARILLADO
- ⊙ POZO DE REGISTRO EXISTENTE
 - — — RED DE ALCANTARILLADO EXISTENTE
 - POZO DE REGISTRO
 - — — RED BASICA

TITULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA).		
DESIGNACION : ORDENACIÓN. INFRAESTRUCTURAS.RED DE SANEAMIENTO		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP.	ESCALAS	PLANO N°
GESTORA: GESEDUMA,S.L.	1/1000	O-05.2
CONSULTOR:   	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	Hoja 1 de 1



LÍNEA ELÉCTRICA DE A. 3

COLEGIO DE INGENIEROS DE BARRIOS,
CAVALES Y PUERTO DE ANDALUCÍA

Expediente

Firma

SEVILLA
27/09/2010

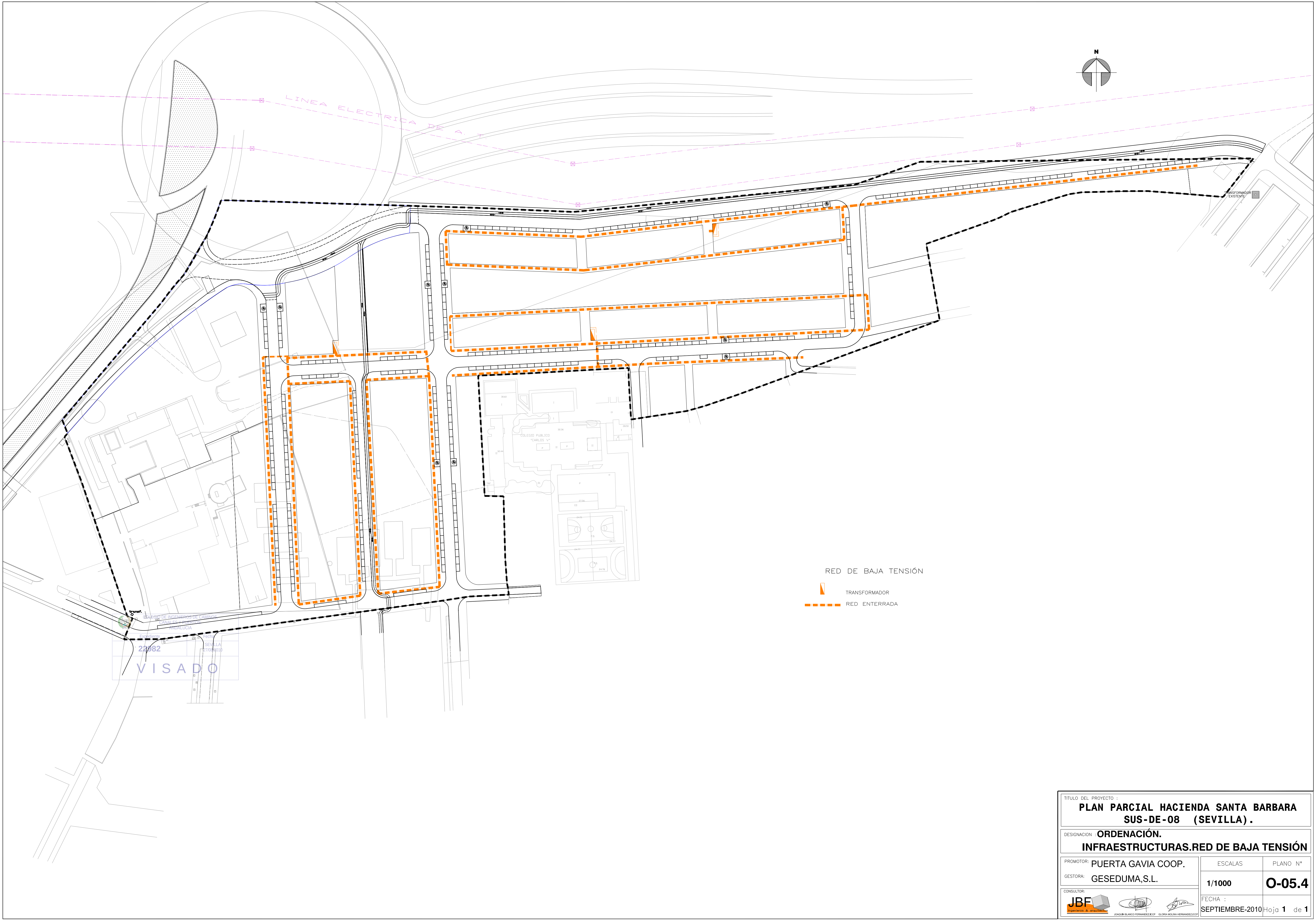
VISADO

TRANSFORMADOR
EXISTENTE

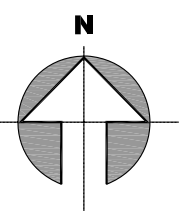
RED ELÉCTRICA. MEDIA TENSION

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|-------------------------|
|  | TRANSFORMADOR EXISTENTE |  | TRANSFORMADOR (2*630) |
|  | RED ELÉCTRICA AEREA EXISTENTE |  | RED MT |
|  | RED ELÉCTRICA EXISTENTE A SOTERRAR |  | RED EXISTENTE SOTERRADA |

TÍTULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA).		
DESIGNACIÓN : ORDENACIÓN. INFRAESTRUCTURAS.RED DE MEDIA TENSIÓN		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP. GESTORA: GESEDUMA,S.L.	ESCALAS 1/1000	PLANO N° O-05.3
CONSULTOR:  Ingeniería & arquitectura	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	
Hoja 1 de 1		



TITULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA).		
DESIGNACION : ORDENACIÓN. INFRAESTRUCTURAS.RED DE BAJA TENSION		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP.	ESCALAS	PLANO N°
GESTORA: GESEDUMA,S.L.	1/1000	O-05.4
CONSULTOR: JBF INGENIEROS A. COLABORADORES	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	Hoja 1 de 1



CONEXION A LA RED EXISTENTE

CONEXION A LA RED EXISTENTE

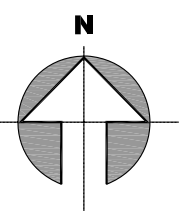
CONEXION A LA RED EXISTENTE

RED DE TELECOMUNICACIONES

----- TRAZADO DE RED

22/82
VISADO

TITULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA) .		
DESIGNACION : ORDENACIÓN. INFRAESTRUCTURAS.RED DE TELECOMUNICACIONES		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP. GESTORA: GESEDUMA,S.L.	ESCALAS 1/1000	PLANO N° O-05.5
CONSULTOR:   	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	Hoja 1 de 1

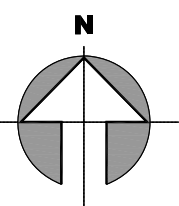


22/82
VISADO

RED DE ALUMBRADO



TITULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA).		
DESIGNACION : ORDENACIÓN. INFRAESTRUCTURAS.RED DE ALUMBRADO		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP.	ESCALAS	PLANO N°
GESTORA: GESEDUMA,S.L.	1/1000	O-05.6
CONSULTOR:   	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	Hoja 1 de 1

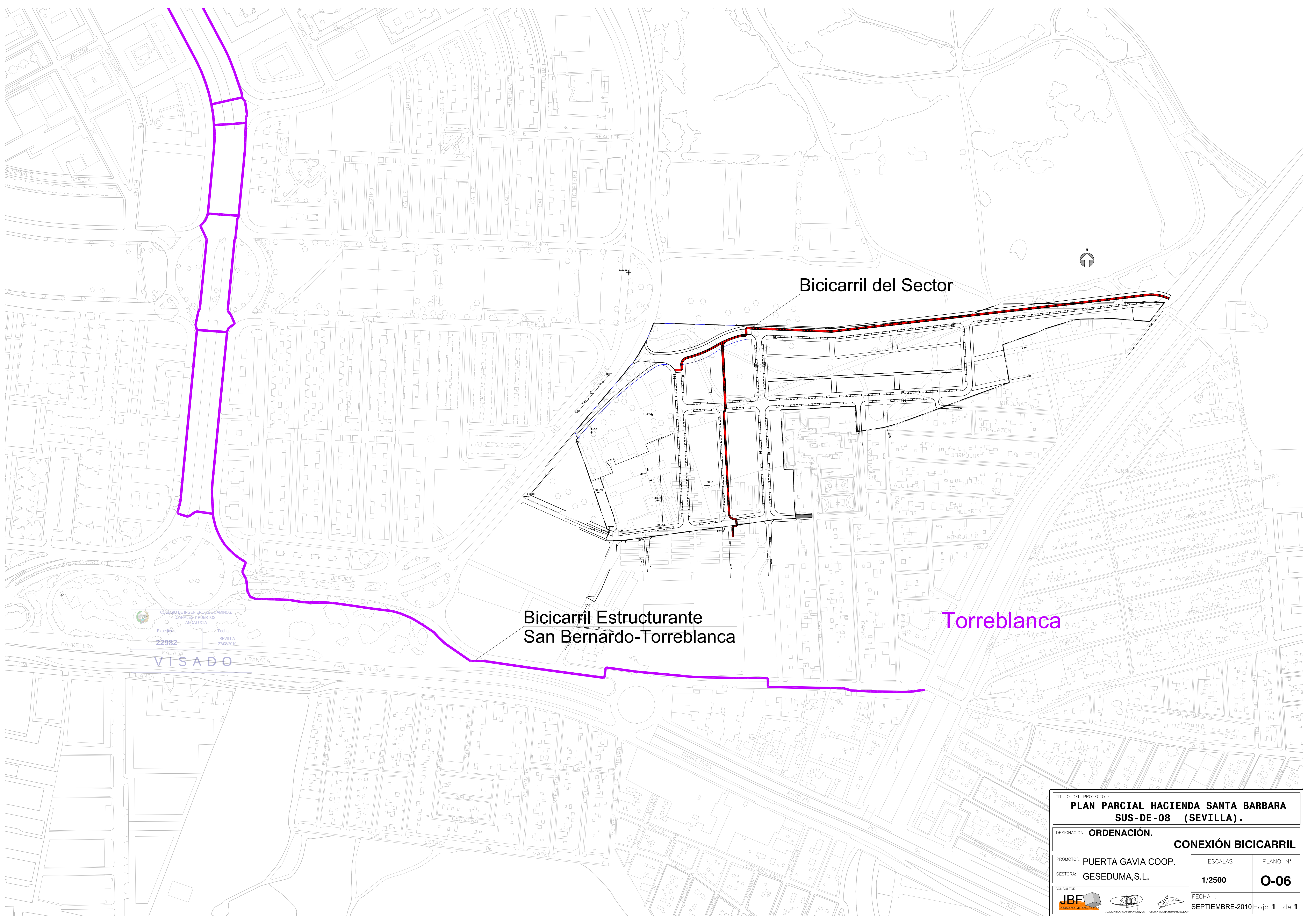


22/82
VISADO

RED DE GAS

----- TRAZADO DE RED

TITULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA) .		
DESIGNACION : ORDENACIÓN. INFRAESTRUCTURAS.RED DE GAS		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP.	ESCALAS	PLANO N°
GESTORA: GESEDUMA,S.L.	1/1000	O-05.7
CONSULTOR:   	FECHA : SEPTIEMBRE-2010	Hoja 1 de 1



COLECCION DE INGENIEROS DE CAMINOS
CANALES Y PUERTOS
ANDALUCIA
Expediente
22982
MALAGA
Fecha
SEVILLA
27/09/2010

VISADO

Bicicarril Estructurante
San Bernardo-Torreblanca

Bicicarril del Sector

Torreblanca

TITULO DEL PROYECTO : PLAN PARCIAL HACIENDA SANTA BARBARA SUS-DE-08 (SEVILLA).		
DESIGNACION : ORDENACIÓN.		
CONEXIÓN BICICARRIL		
PROMOTOR: PUERTA GAVIA COOP.	ESCALAS	PLANO N°
GESTORA: GESEDUMA,S.L.	1/2500	O-06
CONSULTOR:   		
FECHA : SEPTIEMBRE-2010		
Hoja 1 de 1		