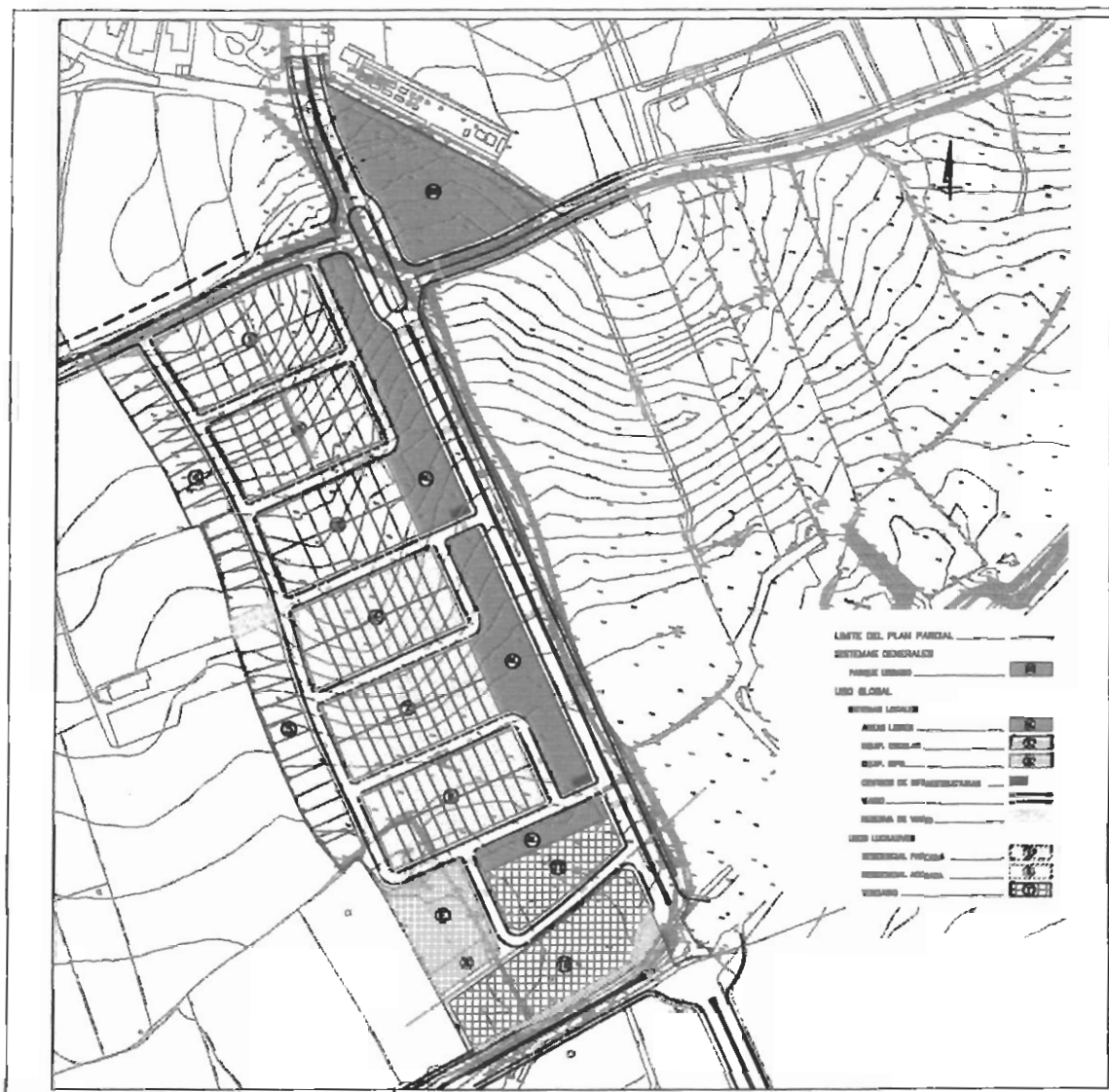


PLAN PARCIAL "SECTOR P.7-3"

BORMUJOS SEVILLA



PROMOTOR: HANSA URBANA S.A.

REDACTORES: JAVIER CHOZA SOTELO
SAMUEL ESCAÑO MAESTRE

DOCUMENTO Nº 1 : MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO Nº 2 : REQUISITOS DEL ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

DOCUMENTO Nº 3 : ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO Nº 4 : PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO Nº 5 : ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ABRIL 2.004

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR
P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO FISCAL Nº 7
DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA

FECHA: ABRIL – 2004

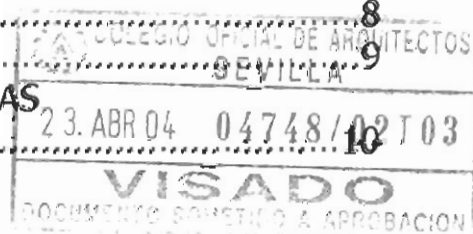
**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P-7.3 DEL P.A.U.
DEL POLÍGONO FISCAL Nº 7 DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS
(SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

	Pág.
0. JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN	3
1. PRIMERA PARTE: INICIATIVA Y PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	4
1.1. INICIATIVA	4
1.2. PROCEDENCIA.....	5
1.3. CONTENIDO	5
2. SEGUNDA PARTE: INFORMACIÓN URBANÍSTICA	5
2.1. DELIMITACIÓN Y ENTORNO DEL SECTOR	5
2.2. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN PARCIAL.....	6
2.2.1. USOS Y VEGETACIÓN	6
2.2.2. CONDICIONES TOPOGRÁFICAS.....	6
2.2.3. ACCESOS Y CAMINOS.....	7
2.2.4. INFRAESTRUCTURAS.....	7
2.2.5. LA PROPIEDAD DEL SUELO	8
2.3. DETERMINACIONES DEL P.A.U. DEL POLÍGONO FISCAL Nº 7.....	8
2.3.1. MAGNITUDES URBANÍSTICAS	8
2.3.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN	9
2.3.3. ORDENACIÓN Y CONEXIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	10



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P-7.3 DEL P.A.U.
DEL POLÍGONO FISCAL Nº 7 DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS
(SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0. JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN.

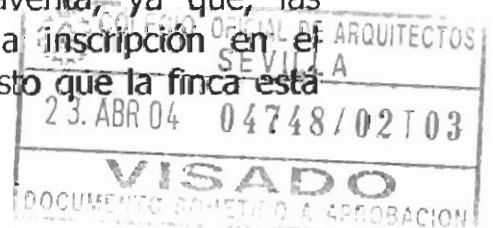
La primera documentación redactada del Plan Parcial del Sector P-7.3 data de junio de 2002 con la iniciativa del propietario del 85% de los terrenos en aquel momento, UTE REIFS, S.L.-SAN FERNANDO INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

La segunda documentación tiene fecha de enero de 2003 y se le denominaba "Documentos con rectificaciones del informe técnico municipal".

Posteriormente se tramitó por el Ayuntamiento el Plan Parcial con sujeción a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística del Polígono Fiscal nº 7. Dicha aprobación definitiva se produjo por Resolución de la C.P.O.T.U. en su sesión de fecha 23 de octubre de 2003.

Durante la tramitación del Plan Parcial del Sector P-7.3 por el Ayuntamiento se han producido los siguientes hechos:

- Venta de la empresa propietaria, UTE REIFS, S.L.-SAN FERNANDO INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. de los terrenos a la empresa HANSA URBANA, S.A., por lo que se ha modificado la documentación para que esta última figure como promotora del Plan Parcial. Se adjunta como anexo las escrituras de compraventa.
- Compra por parte de la empresa HANSA URBANA, S.A. de los terrenos de la otra propiedad privada (D. Antonio Franco Moreno, heredero de D^{ña}. Francisca Moreno Moreno) existente en el ámbito del Sector. Se adjunta contrato de compraventa, ya que, las escrituras públicas quedan pendientes de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos, puesto que la finca está inmatriculada.



- Se solicita con fecha 21 de enero de 2004 el informe preceptivo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tras la aprobación provisional del Plan Parcial realizada el 19 de diciembre de 2003. El informe de la C.P.O.T.U. se recibe el 19 de marzo de 2004 en el Ayuntamiento, emitiéndose informe técnico municipal con fecha 22 de marzo de 2004. En este último informe se establecen dos modificaciones de la documentación del Plan Parcial:

1ª. Transformar la reserva dotacional de la superficie del equipamiento escolar propuesta, de forma que de 2.500 m²s pase a 2.000 m²s escolar y 500 m²s de S.I.P.S. correspondientes al uso terciario.

2ª. Aunque se acepta que el Plan Parcial cumple las reservas de aparcamiento exigidas en la Ley 1/97, de 18 de junio, de la Comunidad Autónoma Andaluza, que es por la que se está tramitando, se propone que, para cumplir en lo máximo posible las reservas de aparcamientos en vía pública exigidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establezca un solo sentido de dirección a las calles, tal y como se establece en el informe del Departamento de Tráfico del Ayuntamiento, emitido para el Proyecto de Urbanización. El viario cambiaría su sección con una calzada de 3,50 m. de zona de circulación y una banda de 2,50 m. para aparcamientos.

En este documento, que se redacta en base a estas nuevas condiciones, se establecen las previsiones establecidas en el informe municipal derivado del de la C.P.O.T.U., así como el cambio de promotor y propiedades privadas del Sector.

1. PRIMERA PARTE: INICIATIVA Y PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.1. Iniciativa.

La iniciativa de este Plan Parcial corresponde a HANSA URBANA, S.A., propietaria del 100% de los terrenos de la superficie total afectada por el planeamiento.



1.2. Procedencia.

El Plan Parcial se redacta como desarrollo del Sector 3 del Programa de Actuación Urbanística del Polígono Fiscal nº 7 para su tramitación simultánea con éste.

1.3. Contenido.

El presente Plan Parcial comprende los siguientes documentos:

Nº 1: Memoria Justificativa.

Nº 2: Anexo con el contenido de los artículos 46 y 64 del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo.

Nº 3: Ordenanzas Regulatoras.

Nº 4: Plan de Etapas.

Nº 5: Estudio Económico Financiero.

Nº 6: Planos de Información.

Nº 7: Planos de Ordenación.

2. SEGUNDA PARTE: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

La ubicación de la zona propuesta, que se señala gráficamente en el plano de información nº 2, está situado entre el camino de Bollullos y el Arroyo de Almargen en el borde Oeste del área a desarrollar por el P.A.U. del Polígono Fiscal nº 7, actualmente en tramitación.

La superficie total del sector es de 77.025 m², integrándose en la delimitación un parque urbano frente al cementerio y la conexión con el viario estructurante Norte-Sur que discurre entre los Sectores S.U.P.-5 "Los Caballeros" y S.U.P.-6 "La Portada".



Los límites de la actuación son los siguientes:

- Al Norte con el cementerio actual y el camino de Bollullos de la Mitación. Se incluye la conexión al viario existente de acceso al cementerio desde la carretera A-474.
- Al Este con el camino Casa del Conde que se integra en el área a desarrollar por el P.A.U. y sirve de separación entre los Sectores P-7.2 y P-7.3.
- Al Sur con el Arroyo de Almargen.
- Al Oeste con terrenos rurales actualmente con uso agrícola.

La delimitación exacta coincide con la establecida para el Sector P-7.3 en el P.A.U. del Polígono Fiscal nº 7, actualmente en tramitación, que constituye el marco jurídico de desarrollo de este Plan Parcial.

2.2. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

2.2.1. USOS Y VEGETACIÓN.

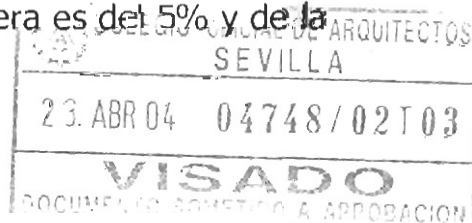
Con relación a los usos del suelo, prácticamente la totalidad de los terrenos está ocupada por olivares. No existen edificaciones en el ámbito del sector, salvo un pequeño almacén agrícola y un cobertizo, ambos a demoler. También se constata la existencia de tres pozos y una alberca utilizadas para el riego.

A nivel de vegetación, no existe ningún arbolado significativo que requiera la protección del planeamiento parcial.

2.2.2. CONDICIONES TOPOGRÁFICAS.

El terreno posee una geomorfología caracterizada por una ladera orientada al sur hacia el Arroyo de Almargen. El área próxima a dicho arroyo constituye una plataforma con una pendiente muy suave inferior al 1,5% en dirección suroeste.

El terreno presenta un desnivel de 16,50 mts entre el punto más bajo situado en el Arroyo de Almargen y el más alto ubicado al norte en el camino de Bollullos. La pendiente media de la ladera es del 5% y de la zona limítrofe al arroyo del 1,33%.



Desde el punto de vista geotécnico, el terreno no presenta dificultades para la edificación, teniendo en cuenta las características normales de este suelo. Solamente hay que tener en cuenta que en el fondo de la vaguada en su punto de confluencia con la de Almargen existen depósitos del limo que pueden exigir una cimentación más profunda y compleja.

2.2.3. ACCESOS Y CAMINOS.

El sector está limitado al oeste por el camino de la Casa del Conde que constituye la continuidad del viario ejecutado por el Plan Parcial Los Caballeros hasta el Cementerio Municipal, justo en el límite norte del Plan Parcial.

Este camino cruza el Arroyo del Almargen y continua por el margen sur de dicho arroyo hacia Mairena.

El otro acceso importante al sector lo constituye el otro camino al cementerio que parte desde el núcleo urbano y que bordea el sector Sup-6 la Portada en el cual se está ejecutando la mitad (10 m.) de la futura sección definitiva (20 m.).

Por último, se encuentra el principio del camino de Bollullos de la Mitación que limita al norte una parte importante del sector.

Todos estos caminos, de origen agrícola, están pavimentados de tierra, si bien se está ejecutando la parte del camino del cementerio colindante con el sector La Portada.

2.2.4. INFRAESTRUCTURAS.

Las infraestructuras principales existentes para el servicio a los terrenos son las siguientes de acuerdo con la información urbanística del P.A.U.:

ABASTECIMIENTO: Existe una conducción de $\varnothing 300$ que constituye el cinturón de abastecimiento de la población y discurre por el extremo NE del PAU. (Este del Plan Parcial).



SANEAMIENTO: Existe un colector de Ø2500 que sigue el curso del Arroyo de Almargen, interrumpiéndose en el límite del PAU; y otro de Ø600 paralelo al anterior que cruza el ámbito delimitado.

ENERGÍA ELÉCTRICA: Existe Una línea aérea de Media Tensión que discurre junto al Camino del Conde, procedente de la subestación, y varios centros de transformación en los terrenos colindantes al Plan Parcial.

TELEFONÍA: En los terrenos urbanizados al NE del ámbito existe infraestructura telefónica, por lo que se prolongará dicha infraestructura por los viales de Sistema General previstos en el PAU.

2.2.5. LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El sector está integrado por dos propietarios y unos caminos de uso y dominio público.

Las fincas se identifican claramente en el plano del Catastro de Rústica y pertenecen en su totalidad a HANSA URBANA, S.A.

2.3. DETERMINACIONES DEL P.A.U. DEL POLÍGONO FISCAL Nº 7.

2.3.1. MAGNITUDES URBANÍSTICAS.

A. Superficies:

SISTEMA GENERAL ÁREAS LIBRES	5.041,52 m ² s
USO GLOBAL RESIDENCIAL TERCIARIO	71.984,31 m ² s
TOTAL SECTOR P-7.3:	77.025,83 m²s

Dentro del sector se localizan dos viarios locales de ubicación impuesta y de interés general que se incluyen en la superficie de uso global:

VLIG-2 (parte)	860,00 m ² s
VLIG-3 (parte)	11.512,00 m ² s
TOTAL:	12.372,00 m²s



B. Aprovechamientos:

- Edif. total Sector: $71.984,31 \text{ m}^2\text{s} \times 0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 43.190,59 \text{ m}^2\text{t}$
- Coef. de ponderación del uso global residencial terciario: 1
- Aprov. total: $43.190,59 \text{ m}^2\text{t} \times 1 = 43.190,59 \text{ UA}$
- Aprov. tipo PAU: $0,4760107 \text{ UA}/\text{m}^2\text{s}$
- Aprov. correspondiente del suelo del sector:
 $71.984,31 \text{ m}^2\text{s} \times 0,4760107 \text{ UA}/\text{m}^2\text{s} = 34.265,30 \text{ UA}$
- Exceso de aprov.: $43.190,59 \text{ UA} - 34.265,30 \text{ UA} = 8.925,29 \text{ UA}$
- Capac. máxima: $7,198431 \text{ Has} \times 20 \text{ viv}/\text{Ha} = 144 \text{ viv.}$

2.3.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

* Calificación: La totalidad de los terrenos incluidos en el sector, salvo el Sistema General de Áreas Libres, tiene la calificación de uso global Residencial – Terciario regulado en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

* Ordenación: Se establece en el plano 0-5 (Condiciones para el desarrollo de la Ordenación (P. Parciales)) del PAU las siguientes determinaciones de carácter indicativo no vinculante:

- Un viario de 20 mts de anchura de carácter local estructurante e interés general, ya establecido en el PGOU vigente, en sentido Ns como continuidad del viario del mismo carácter ya ejecutado entre los sectores SUP-5 Los Caballeros y SUP-6 La Portada. Este viario discurre paralelo, incluso superponiéndose, al camino Casa del Conde y en colindancia con el parque urbano lineal incluido en el sector 7.2 del mismo PAU.
- Otro viario de 20 mts de anchura, si bien en el sector se incluye solo media sección, que discurre por el camino del cementerio del casco que constituye el borde sur del sector SUP-6 La Portada. Actualmente está en ejecución la media sección correspondiente al citado sector.
- Una ubicación indicativa preferente de los usos Terciarios, derivada de los estudios de la Revisión del PGOU vigente, en el borde sur de los terrenos en colindancia con el Arroyo de Almargen.



2.3.3. ORDENACIÓN Y CONEXIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Los condicionantes de las infraestructuras establecidos en el PAU para el sector se concretan en los siguientes extremos:

- Red de Abastecimiento de Agua: Un nuevo ramal de abastecimiento de \varnothing 300 mm que forma parte de un anillo general que garantiza el abastecimiento al PAU y la extensión de la infraestructura municipal de acuerdo con los criterios del planeamiento municipal y de Aljarafesa. El ramal discurre por el viario local de interés general coincidente con el camino Casa del Conde.
- Red de Saneamiento: Nueva conducción de \varnothing 60 cm por el mismo viario que constituye una alternativa a la evacuación del sector SUP-6 La Portada.

También se prevé el cruzamiento del Arroyo del Almargen aguas arriba del sector y la anulación del colector \varnothing 60 cm que discurre por el interior del sector con su conexión más abajo, si bien salvo esto último se están estudiando otras alternativas.

- Red de suministro de energía eléctrica: Enterramiento de la red aérea de MT 15 KV que discurre con el camino Casa del Conde.

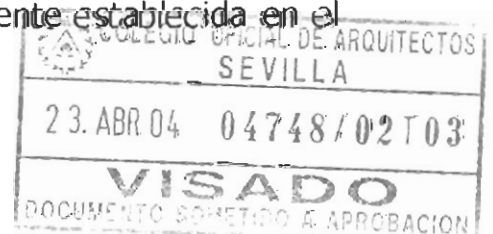
3. TERCERA PARTE: LA ORDENACIÓN.

3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

En la ordenación del PAU se establece la integración de la ordenación prevista en la estructura general y orgánica del territorio determinada en el PGOU vigente, incluidos los viarios locales estructurantes. Por ello los criterios y objetivos de este Plan Parcial, se limitan al desarrollo interior pormenorizado de los terrenos ya integrados en una estructura general.

Entre estos criterios y objetivos se pueden establecer:

- Ubicación del uso terciario en la zona preferente establecida en el PAU.



- Adaptación en lo posible de las previsiones de edificación a la topografía existente manteniendo las formas del relieve.
- Potenciación del viario que discurre por el camino de la Casa del Conde evitando la excesiva accesibilidad de la red interna.
- Determinación del carácter unifamiliar de las viviendas del sector y su diversificación tipológica.
- Posibilidad de conexión de la ordenación con el suelo colindante al oeste para permitir la integración de su futura ordenación cuando se programe.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.2.1. LA ESTRUCTURA INTERNA DEL SECTOR.

La configuración topográfica del terreno como una suave ladera se respeta planteándose la tipología de vivienda pareada en la zona alta, la adosada en la zona media y los usos terciarios de mayor intensidad urbana en la zona baja, con lo que se conforma un gradiente de intensidad de uso y edificación entre las viviendas aisladas ejecutadas del Plan Parcial del Sector Los Caballeros y el viario general de Almargen que se pretende por los estudios de revisión del PGOU como una calle de alta actividad.

En el viario estructurante se establece una rotonda alargada que solucione el cruce con un quiebro del Camino de Bollullos a la altura del cementerio.

En relación al viario interior se plantean dos accesos al viario del camino Casa del Conde para la zona residencial y otro para la zona terciaria. Estos accesos se complementan con otros dos accesos al camino de Bollullos.

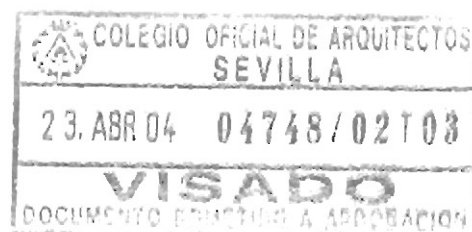
La estructura interior consiste en una malla apoyada en el viario local estructurante y vías de acceso a las viviendas con circuitos limitados a fin de que no puedan sustituir a los viarios principales. La sección de estas vías locales se prevé con un carril de sentido único de circulación con 3,50 m. de anchura y aparcamientos con 2,50 m. de anchura.



El área libre configura un espacio de borde del viario norte sur que complementa el parque urbano situado en el otro margen, complementando la imagen del vía parque que tiene su primer tramo ejecutado desde la carretera de Bollullos hasta el límite del sector. También se prevé una franja verde que separe el uso terciario de las viviendas adosadas, evitando las posibles interferencias entre ellos.

Los bordes del sector al oeste y al norte han sido diseñados para permitir una integración con la ordenación, el día que se desarrolle, de los terrenos colindantes clasificados como suelo urbanizable no programado en el PGOU vigente:

- El camino de Bollullos se plantea con una sección de 10 mts, si bien el borde exterior con una mediana de 0,5 mts que permite la ampliación de la calzada ó complementarla con un acerado, así como su posible desdoble en caso que el futuro crecimiento lo exija.
- En el borde oeste de la ordenación se plantea dos posibles conexiones viarias, una de ellas con una reserva de viario, para poder integrar la posible expansión así como permeabilizar el viario interior del sector. Asimismo la reserva de equipamiento escolar y el terciario se apoyan en el borde del sector para posibilitar su futura ampliación y por tanto su ampliación y aumento de su ámbito de servicio.



3.2.2. LAS MAGNITUDES RESULTANTES.

3.2.2.1. Superficies.

Las superficies resultantes de la ordenación propuesta son las siguientes:

Zonas	Sup. (m ²)	% sobre Sector	% sobre Uso Global
S.G. AREAS LIBRES	5.042	6.50	
USO GLOBAL			
• DOTACIONES LOCALES			
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	2.000	-	3.47
EQUIPAMIENTO S.I.P.S.	500	-	3.47
AREAS LIBRES	7.200	-	10.00
CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS VIARIO	100	-	0.14
RESERVA DE VIARIO	25.639	-	35.62
	786	-	1.10
TOTAL DOTACIONES	36.225	-	50.33
• USOS LUCRATIVOS			
RESIDENCIAL PAREADA	17.996	-	25.00
RESIDENCIAL ADOSADA	11.590	-	16.10
TERCIARIOS	6.172	-	8.57
TOTAL USOS LUCRATIVOS	35.758	-	49.67
TOTAL USO GLOBAL	71.983	93.45	100.00
TOTAL SECTOR	77.025	100.00	-

Los equipamientos cumplen las reservas establecidas en el Reglamento de Planeamiento para unidad elemental, incluyendo los m² de S.I.P.S. necesarios de la zona terciaria.

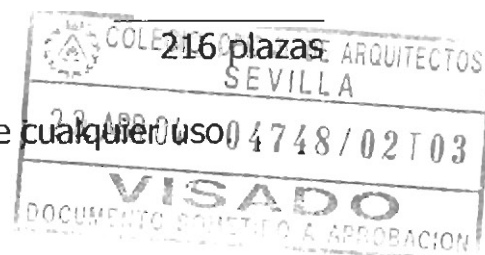
En cuanto a la capacidad de aparcamientos, se establecen anexas a la red viaria pública en los planos de ordenación 216 plazas que equivalen exactamente a 0,5 plazas/100 m²c del total de la edificabilidad del Sector.

Este número de aparcamientos se completan con los de carácter privado de forma que la asignación final es de 1 plaza/100 m² construidos de cualquier uso:

- En zonas residenciales: 1 plaza/viv. 144 plazas
- En usos terciarios: 1 plaza/300 m²c = $\frac{21.550}{300} =$ 72 plazas

Total:

Lo que supone otro 0,5 plazas cada 100 m²c de cualquier uso



3.2.2.2. Los Aprovechamientos.

La capacidad de viviendas y de la edificabilidad residencial se distribuye de acuerdo con la tabla siguiente y la referencia del número de manzana señalado en el plano de zonificación:

Nº MANZANA	USO	SUELO m ² s	EDIFICABILIDAD m ² const.	Nº VIVIENDAS
1	RESIDENCIAL	4.147	2.560	16
2	"	3.667	2.560	16
3	"	3.527	2.240	14
4	"	3.531	2.400	15
5	"	3.124	2.080	13
6	"	3.781	3.080	22
7	"	3.853	3.360	24
8	"	3.956	3.360	24
T-1	TERCIARIO	2.058	6.603 (1)	-
T-2	"	4.114	14.947	-
TOTALES		35.758	43.190	144

(1) Serán de uso obligado comercial 300 m²c.

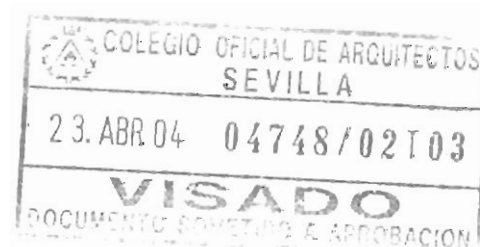
Estas dimensiones se podrán modificar mediante Estudios de Detalle en los que se incluyan más de una manzana.

3.2.2.3. Los Coeficientes de Ponderación.

Aunque es el uso de menor superficie de suelo ocupa, el uso predominante en cuanto a edificabilidad es el terciario (21.550 m²c) frente a la vivienda adosada (9.800 m²c) y la pareada (11.840 m²c).

Se estima que el m²construido de vivienda tiene mayor valor ya que, en el mercado, una demanda de viviendas inmediata, frente a unos usos terciarios ubicados en el borde del suelo rústico, cuya demanda se creará lentamente por el desarrollo de esta actuación y de su entorno, tiene mayor interés.

La vivienda pareada se estima de mayor valor ya que a m²const le corresponde mayor suelo de parcela, por lo que el valor en mercado es superior.



Por tanto, los coeficientes se fijan en:

USO TERCIARIO: 1.

UNIFAMILIAR ADOSADA: 1,05.

UNIFAMILIAR PAREADA: 1,10.

3.2.3. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

3.2.3.1. Abastecimiento de Agua Potable.

- Caudal medio diario: es el consumo del día medio repartido en las 24 horas.

- Caudal punta de suministro: se ha tomado 2,4 veces superior al medio diario.

- Se ha considerado una dotación de 300 l/hab/día para la zona residencial y 50 l/persona/día para Equipamiento Escolar y 5,00 l/m²/día para el Terciario.

Los caudales resultantes de aplicar las premisas anteriores son los que se han resumido en el cuadro siguiente:

	<u>Consumo medio</u>	<u>Consumo punta</u>
Vivienda =	$\frac{144 \times 4 \times 300}{86.400} = 2,00$	$2,00 \times 2,4 = 4,80$ l/seg.
Terciario =	$\frac{21.550 \times 5}{86.400} = 1,24$	$1,24 \times 2,4 = 3,00$ l/seg.
Equip. Escolar =	$\frac{50 \times 1.000}{86.400} = 0,57$	$0,57 \times 2,4 = 1,38$ l/seg.
Hidratante -----		8,33 l/seg.

Total consumo

4,80 + 3,00 + 1,38 = 9,18 l/ seg. + 8,33 l/seg

La conexión con la Red Municipal se llevará a cabo en el Ramal de Ø300, que discurre al este de la Actuación.



3.2.3.2. Evacuación de Aguas Residuales y Pluviales.

El territorio afectado por el presente Plan parcial de Ordenación se reparte en una cuenca vertiente bien diferenciada, que conforma una cumbrera central que desagua hacia los lados de norte a sur.

La Red de Alcantarillado que propone es del tipo unitario.

Dicha red tiene capacidad para evacuar las aguas residuales de la propia urbanización junto con las pluviales recogidas tanto en la propia cuenca, como la aportación externa que, por gravedad, llegue hasta aquella.

El caudal máximo de residuales previsto para desaguar es de (9,18 + 8,33) l/seg. Que con una dilución 1:5 supone un orden de 87,55 l/seg.

En cuanto a pluviales:

$$QP = 0'8 \times 120 \text{ l/seg Ha} \times 7'75 = 744'00 \text{ l/seg.}$$

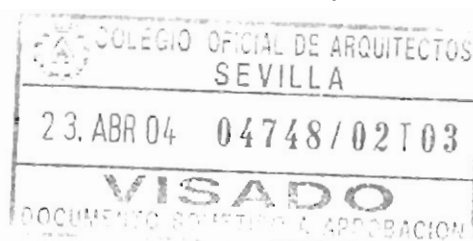
La conexión con la Red Municipal se realizará en el Colector Municipal de Ø600 mm previsto en el PAU, que transcurre por el viario local que coincide con el camino Casa del Conde.

3.2.3.3. Electrificación.

Las dotaciones de electrificación adoptadas son las previstas en le R.E.B.T. Igualmente se han tenido en cuenta las Ordenanzas del Plan General.

USOS	UDS.	DOTACION	COEFICIENTE SUMUL.	POTENCIA KW
RESIDENCIAL	144 viv.	8.000 w	-	1.152
EQUIPAMIENTO	2.500 m2	100 w/m2	-	250
TERCIARIO	21.550 m2	100 w/m2	-	2.155
ALUMBRADO	108 m2	270	-	29
TOTAL				3.586

Considerando un factor de potencia de 0,85 nos da un total de 4.218,82 KWA a esta cifra se le aplica el decreto de Acometidas que supone un 40% s/4.218,82 = 1.687,52 KVA.



La capacidad de instalar en transformación para atender esta demanda se estima suficiente con 2 centros uno de (1 x 630)(T1) y otro de (2 x 630)(T2). **Total = 1.890 KVA.**

La alimentación a los centros de nueva creación se realizará de la siguiente forma:

La línea aérea actual de media tensión que discurre por el Camino del Conde, se enterrará bajo acerado en el tramo que afecte a la actuación y desde esta línea se abastecerá a los dos centros CT1 y CT2 de nueva creación.

3.2.3.4. Telefonía.

El proyecto se ajustará a las instrucciones de la Compañía Suministradora del Servicio (C.T.NM.E.).

La canalización será subterránea con conductos de P.V.C. disponiendo además de Arquetas y Armarios de Pedestal para reparto de Acometida.

Los puntos de conexión según Convenio con Telefónica.

En Sevilla, abril de 2004.
LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Samuel Escaño Maestro.



Fdo.: Javier Choza Sotelo.



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR
P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO FISCAL Nº 7
DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

**DOCUMENTO Nº 2: ANEXO A LA MEMORIA
JUSTIFICATIVA. DETERMINACIONES DEL
ARTÍCULO 64 DEL REGLAMENTO DE
PLANEAMIENTO.**

FECHA: ABRIL – 2004



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO
FISCAL Nº 7 DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 2

**ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA: DETERMINACIONES DEL
ARTÍCULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

ÍNDICE

	Pág.
1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	3
2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS	3
3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	3
4. COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO.....	4
4.1. PROGRAMA TEMPORAL. PLAZOS	4
4.1.1. TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES	4
4.1.2. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN	4
4.2. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	4
5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS	5
6. MEDIOS ECONÓMICOS.....	5



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO
FISCAL Nº 7 DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 2

**ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA: DETERMINACIONES DEL
ARTÍCULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial se redacta y tramita como desarrollo del Programa de Actuación Urbanística del Polígono 7, que a su vez se tramita simultáneamente a este planeamiento de acuerdo con el artículo 224.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Los propietarios afectados por el presente Plan Parcial son:

Nº FINCA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
1	HANSA URBANA, S.A.	C/ Balbino Marrón, nº 3 Edif. Viapol, portal A, 1ª pl., mód. 9 Sevilla

3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El sistema de actuación propuesto para el desarrollo de las obras es compensación conforme a lo previsto en los artículos 157 y ss. del T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La propiedad privada única en el ámbito del Sector, una vez aprobados los proyectos de compensación y urbanización, se compromete a ejecutar, ajustándose al Plan de Etapas propuesto, las obras y servicios de la urbanización hasta su total terminación y entrega al Excmo. Ayuntamiento.



4. COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO.

4.1. PROGRAMA TEMPORAL. PLAZOS.

4.1.1. TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES.

El Proyecto de Reparcelación deberá presentarse para su tramitación en un plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización deberá presentarse para su tramitación en plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4.1.2. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN.

El Plan Parcial se desarrollará en una sola etapa, debiendo ejecutar el conjunto de los servicios e infraestructuras en el plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del PAU del Polígono 7.

Se podrán ejecutar las obras de urbanización por fases siempre que así se establezca en el proyecto de urbanización debiéndose justificar en este caso la autonomía del funcionamiento del viario y las infraestructuras.

En relación con las obras de edificación los titulares tienen un plazo máximo de cuatro años para edificar el sector completo desde la aprobación definitiva del PAU del Polígono 7.

4.2. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y de los servicios que resulten de la misma serán por cuenta de la Entidad Urbanizadora hasta la recepción provisional de las mismas por el Ayuntamiento, a partir de la cual correrá a cargo del Ayuntamiento, debiendo responder la Entidad Urbanizadora de cuantos defectos de ejecución pudieran surgir previamente a la recepción definitiva, pudiendo ejecutar el Ayuntamiento los avales a depositar por los promotores, por el 6% del valor total de las obras, de forma automática pasado el plazo que el Ayuntamiento le requiera para ello, sin que se hubiesen subsanado,



con el único requerimiento de un informe técnico municipal que determine la no reparación exigida.

5. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

El incumplimiento de los compromisos por miembros de la Junta de Compensación habilitará a la administración a la expropiación de sus derechos en los términos explicitados en el art. 160 de la Ley del Suelo.

Como garantía económica y en cumplimiento del art. 46.c del Reglamento de Planeamiento se aportará por los propietarios un aval por importe del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del estudio económico-financiero del presente Plan Parcial.

Las obras de conexión y extensión de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento exteriores al sector se garantizarán por la adhesión de los propietarios al Convenio que regula la ejecución de proyecto general para la totalidad del suelo urbanizable programado.

6. MEDIOS ECONÓMICOS.

Los promotores del Plan Parcial poseen medios personales y societarios suficientes para la ejecución por sí mismos de las obras de urbanización, acreditándose en su momento la relación completa de los mismos.

En Sevilla, abril de 2004.
LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Samuel Escaño Maestro.

Fdo.: Javier Choza Sotelo.



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR P-7.3
DEL P.A.U. DEL POLIGONO FISCAL Nº 7 DEL
P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS

FECHA: ABRIL – 2004



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO
FISCAL Nº 7 DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

DOCUMENTO N º 3

ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

	Pág.
TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	2
TÍTULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	3
CAPÍTULO PRIMERO: CALIFICACION DEL SUELO	3
CAPÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN	5
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION	11
TÍTULO IV: ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.....	14



PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO FISCAL Nº 7 DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1: Ámbito Territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el Sector P7 – 3 del PAU del Polígono 7 del PGOU de Bormujos, con la delimitación que consta en los planos del Documento nº2 y del presente Plan. Dicho ámbito se deriva del Programa de Actuación Urbanística del Polígono 7, que se tramita previamente al presente Plan Parcial.

Artículo 2: Vigencia y Modificación.

- 1.- El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.
- 2.- Se entenderá por modificación el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, creación o anulación de viales y cualquier otro parámetro del Plan Parcial que altere la ordenación sustancialmente que no esté prevista en estas Ordenanzas.
- 3.- No se considerará modificación aquellos reajustes o alteraciones de las alineaciones o de la normativa que no supongan alteraciones sustanciales de las condiciones urbanísticas y de la ordenación general del planeamiento parcial.

Artículo 3: Documentación e Interpretación.

- 1.- El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladores, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.
- 2.- Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y



justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

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

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

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

e) Plan de Etapas: tiene carácter normativo, determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

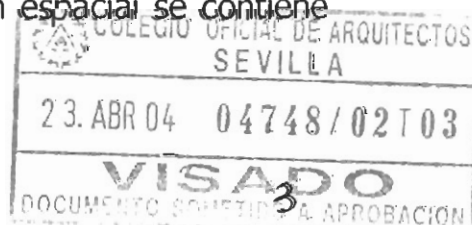
f) Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

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

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO: CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 4: Las zonas en las que califica el suelo del Plan Parcial son las que se definen en los artículos siguientes. Su localización espacial se contiene en el Plano nº 1 de Ordenación de Plan Parcial.



Artículo 5: Zona Residencial Pareada.

- 1.- Uso y dominio privado.
- 2.- Uso dominante: residencial unifamiliar

Artículo 6: Zona Residencial Adosada.

- 1.- Uso y dominio privado.
- 2.- Uso dominante: residencial unifamiliar

Artículo 7: Zona de Usos Terciarios.

- 1.- Uso y dominio privado.
- 2.- Uso dominante: Usos Terciarios

Artículo 8: Zona Escolar.

- 1.- Uso y dominio público.
- 2.- Uso exclusivo: Educacional.

Artículo 8-bis: Zona de Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.)

- 1.- Uso y dominio público.
- 2.- Usos exclusivos: Dotacionales.

Artículo 9: Zona de Servicios de Infraestructura.

- 1.- Tiene el carácter de complementario del uso residencial.
- 2.- Uso exclusivo: Infraestructuras (centro de transformación de energía eléctrica).

Artículo 10: Zona de áreas libres.

- 1.- Tiene el carácter de complementario del uso residencial.



- 2.- Uso y dominio público.
- 3.- Uso exclusivo: Areas libres.

Artículo 11: Zona de Viario.

- 1.- Tiene el carácter complementario del uso residencial.
- 2.- Uso y dominio público.
- 3.- Uso exclusivo: Viario.

CAPÍTULO II: REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO.

SECCION 1ª: PROYECTOS DE URBANIZACION.

Artículo 12: Requisitos

- 1.- No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial.
- 2.- El Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del sector excluido el sistema general de Parque Urbano.
- 3.- Las condiciones de cálculo de la demanda contenida en la Memoria del Plan Parcial, se consideran condiciones mínimas y son de obligado cumplimiento. Las soluciones contenidas en los esquemas de las redes tienen carácter indicativo para el Proyecto de Urbanización.

Artículo 13: Otras condiciones mínimas.

- 1.- Viario.
 - a) Pavimentación.
 - Vías rodadas: Aglomerado asfáltico en caliente.
 - Aparcamientos: hormigonado, riego asfáltico o adoquinado.

b) Señalización:

Todo el viario contará con la señalización horizontal y



vertical que sea necesaria para el correcto funcionamiento de la trama viaria.

c) Jardinería:

Se preverán alcorques y plantación de árboles adecuados en todos los viarios del Plan Parcial.

2.- Infraestructuras básicas de agua potable y saneamiento.

El proyecto deberá ser informado por los servicios técnicos de Aljarafesa, debiéndose cumplir las normas de la citada compañía suministradora en cuanto a los materiales, calidades y piezas especiales, así como reunir los requisitos de los caudales mínimos, trazados y secciones de tuberías, punto de conexión con las redes municipales e hipótesis de cálculo que fuesen prefijadas por dichos servicios técnicos.

3.- Energía Eléctrica.

La disposición de la red y demás elementos del sistema de abastecimiento y distribución de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, que fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones, de cuyo cumplimiento en este proyecto deberá dar conformidad los servicios técnicos de la compañía.

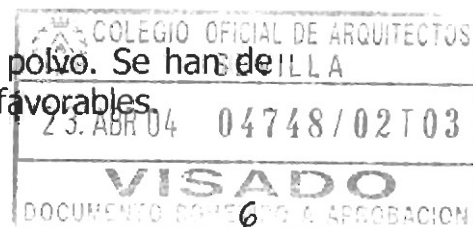
Artículo 14: Condiciones de desarrollo de las obras.

1.- Desechos y residuos sólidos generados durante la ejecución de la urbanización. El Proyecto de Urbanización incluirá las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generan durante la ejecución de la urbanización, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos, que consistirán, como mínimo:

a) Facilitar las operaciones de recogida y transporte disponiendo los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames.

b) Se preverá en el presupuesto de las obras el coste de la gestión de los residuos sólidos, o bien el correspondiente convenio con la Corporación Municipal, si son los Servicios Municipales los que se encargarán de su recogida y transporte.

2.- Tratamiento de los materiales productores de polvo. Se han de humectar cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.



3.- Afectaciones sobre el suelo.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

4.- El Proyecto de Urbanización incorporará las medidas protectoras y correctoras de que se trate con el suficiente grado de detalle, que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestadas deberán incluirse como una unidad de obra con su correspondiente partida presupuestaria y las no presupuestadas se incluirán en el Pliego de Condiciones Técnicas.

5.- Plan de Restauración Ambiental. El Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación que abarque, al menos, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de ésta, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación, si las hubiese.

- Zona de extracción de materiales a utilizar en las obras, si las hubiese.

- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.

- Acceso y vías abiertas por las obras.

- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada, en su caso.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas, para conseguir la integración paisajística de las actuaciones y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las condiciones climáticas y del terreno de la zona.

- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizarán para el tránsito de la maquinaria pesada.



SECCION 2ª. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 15: Ambito.

El ámbito mínimo para el desarrollo de un Estudio de Detalle será el de una manzana completa o parcela de adjudicación del Proyecto de Compensación que se tramite.

Para el caso de trasvase de edificabilidad o número de viviendas entre distintas manzanas del Plan Parcial, el ámbito mínimo será el de las manzanas o parcelas entre las que se realice el citado trasvase.

Artículo 16: Contenido

Los estudios de Detalle podrán contener en sus determinaciones:

a) La adaptación o el reajuste de las alineaciones o rasantes reseñadas en el Plan Parcial.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las normas particulares de edificación de la zona que desarrolle, pudiendo modificarse los retranqueos mínimos siempre que se trate de un frente completo de manzana o la distribución irregular de la volumetría siempre que se justifique adecuadamente.

c) El trasvase de edificabilidad y número de viviendas entre manzanas o parcelas distintas.

Artículo 17: Obligatoriedad.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en los siguientes supuestos:

- Cuando en la ordenación de volúmenes se pretenda modificar los retranqueos de un frente de manzana y el proyecto de edificación no comprenda el frente completo.

- Cuando se pretenda crear accesos viarios o áreas libres y deportivas comunes de carácter privado en el interior de una manzana y no se desarrolle el conjunto por un proyecto de edificación unitario.



Artículo 18: Condiciones de los Estudios de Detalle

a) En el caso de adaptación o reajuste de las alineaciones o rasantes del Plan Parcial deberán:

- Justificar la necesidad de la adaptación o reajuste de las alineaciones y rasantes.

- Demostrar la no afección a otras manzanas próximas y el mantenimiento de las magnitudes básicas del Plan Parcial.

b) En el caso de ordenación de volúmenes, el Estudio de Detalle podrá contener entre otras determinaciones:

- Limitarse al establecimiento de unos parámetros edificatorios y volumétricos que siendo complementarios de los de la zona que afecte, justifiquen y garanticen una correcta interrelación entre las edificaciones a implantar dentro de la manzana.

- Establecer condiciones estéticas en cuanto a texturas, materiales, colores y formas arquitectónicas que garanticen un desarrollo homogéneo de la edificación y de los cerramientos de parcela en toda la manzana.

c) En el caso de trasvase de edificabilidad y número de viviendas deberán:

- Justificar el cumplimiento de las magnitudes máximas urbanísticas de aprovechamiento y capacidad previstas por el Plan Parcial para las parcelas o manzanas que constituyan ámbito del Estudio de Detalle.

SECCION 3ª PROYECTOS DE PARCELACION

Artículo 19: Obligatoriedad

Será obligatorio el Proyecto de Parcelación cuando se trate de la división de una manzana o parcela resultante del Proyecto de Compensación.



Artículo 20: Contenido

El Proyecto de parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria Justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contener las tablas necesarias referidas al plano con las dimensiones de superficie, edificabilidad y ocupación.

Deberá justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial referidos a la manzana o parcela original.

Se describirán, si las hubiese, las cargas afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, así como se establecerá su mantenimiento o supresión según el caso.

b) Planos a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites, ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcelas numeradas con referencia a las tablas de memoria.

SECCION 4ª RECEPCION DE LA URBANIZACION

Artículo 21: Procedimiento

1.- Una vez finalizada las obras correspondientes a la urbanización de la Unidad de Ejecución o Fase de la misma en su caso, la Junta de Compensación o, en el supuesto de innecesariedad de ésta, la Propiedad, solicitará del Excmo. Ayuntamiento de Bormujos la recepción provisional de las mismas, que será llevada a cabo en el plazo de treinta días a partir de la solicitud, en presencia de representantes legales de la Junta o Propiedad y del Ayuntamiento, y del Técnico Director de las obras; levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

2.- La recepción definitiva se llevará a cabo transcurrido un año desde la recepción provisional, siguiéndose el mismo procedimiento que en aquella. Si durante el plazo establecido entre ambas recepciones aparecieran defectos imputables a la ejecución de obra, éstos serán subsanados por la Junta de Compensación o la Propiedad; no así los derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas, que serán a cargo del Ayuntamiento desde la fecha de recepción provisional.

3.- Transcurrido el plazo de treinta días desde la solicitud sin que se verificase la recepción provisional definitiva, la Junta de Compensación o la Propiedad fijará la fecha de la misma notificándola fehacientemente al Ayuntamiento con tres días como mínimo de antelación. La falta de



comparecencia del representante municipal, en tal caso, no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos, salvo que el Excmo. Ayuntamiento de Bormujos constatará y notificara a la Junta de Compensación la existencia de motivos técnicos razonados de disconformidad de las obras ejecutadas con las determinaciones del Proyecto de Urbanización aprobado.

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION

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

Artículo 22: Protección para el uso viario

1.- Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el Plan Parcial. El vallado deberá tener al menos 2 mts. de altura y cuando exista una edificación a menos de 6 mts. de distancia deberá ser opaco y resistente a los impactos, solo permitiéndose el vallado de tela metálica mallada cuando estén a mayor distancia.

2.- Cuanto esté debidamente justificado y así conste en la licencia municipal de obras, se podrán ocupar espacios públicos del viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzadas de tráfico rodado con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en los casos que exista peligro de caída de materiales se dispondrá además de las medidas de seguridad de la propia edificación, de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindante con la obra.

3.- Será de aplicación el artículo 78 sobre vallado de obras de la sección 1ª, capítulo II del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.

Artículo 23: Accesos

1.- Los accesos de las obras deberán estar claramente señalados con placas de tráfico o señales luminosas desde una distancia mínima de 20 mts.



2.- No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así se previese en la licencia de edificación, con vallas, tablas, etc. para facilitar la entrada en la obra. En los acerados se señalará la entrada a las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.

3.- Los desperfectos causados por los accesos a obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posibles y estar subsanados por competo previamente a la petición de licencia municipal de ocupación.

Artículo 24: Conexión con las redes del servicio

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte temporal del mismo a otros usuarios, con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

CAPITULO II. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

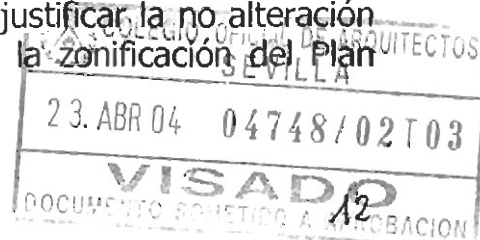
Artículo 25: Normas Generales de Edificación

Será de aplicación lo determinado en el Capítulo 2º (Normas de Edificación) del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana del Municipio de Bormujos, salvo en aquellos aspectos que puedan entrar en contradicción con las normas particulares establecidas en estas Ordenanzas.

Artículo 26: Normas Generales de Uso

Los usos pormenorizados del suelo y la edificación, que se determinan en las respectivas Ordenanzas Particulares de zona, se regirán por lo determinado en el Título V (Regulación de Usos) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Bormujos.

Los usos compatibles podrán ocupar como principal o exclusivo parcelas o manzanas siempre que se justifique la ubicación de dicho uso y su necesidad o conveniencia. También se deberá justificar la no alteración del carácter de la estructura urbana definida en la zonificación del Plan Parcial.



Artículo 27: Normas Generales Estéticas

1.- De la Edificación.

a) En el tratamiento de las edificaciones, y de los espacios libres no se establecerán diferencias entre zonas a fachadas principales o traseras.

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

c) En la edificación se prohíben revestimientos exteriores que no sean de piedra natural sin pulir, ladrillo vistos o parámetros enfoscados y pintados, salvo elementos ornamentales singulares como paños, cenefas, zócalos, etc. en los cuales se permitirá la colocación de elementos cerámicos vidriados que queden integrados en la estética de la fachada del proyecto.

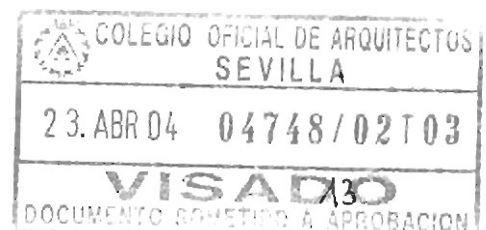
c) Los espacios de parcela libres de edificación deberán ser ajardinados, al menos en un 25% de su superficie, admitiéndose pérgolas, no cubiertas o cubiertas con elementos ligeros: toldos, parras, rasillones, tejas, sin que dicha cubrición compute como superficie construida u ocupación de parcela, siempre que se destine a esparcimiento o aparcamiento.

2.- De los cerramientos de parcelas.

Los cerramientos, bien sean de parcela de uso privado o de uso público (en caso de que queden vallados), se regirán por las siguientes condiciones:

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

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



TÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA

SECCION 1ª. ZONA RESIDENCIAL PAREADA

Artículo 28: Condiciones de Parcela.

Parcela mínima:

- 1.- Superficie: 200 m². s
- 2.- Frente a alineación pública o viario interior privado: 9 mts.

Artículo 29: Condiciones de la edificación

- 1.- La tipología de la edificación podrá ser pareada o aislada.
- 2.- Retranqueos mínimos.
 - a) Será de 2,0 mts al frente de fachada de la parcela.
 - b) Será de 3,0 mts al resto de los linderos que no sean los adosados.
 - c) En el lindero lateral libre de adosamiento de la tipología elementos ligeros: toldos, parras, rasillones o tejas sin que dicha cubrición compute como superficie construida siempre que se destine a esparcimiento o aparcamiento y no se cierren en el frente o el trasero.

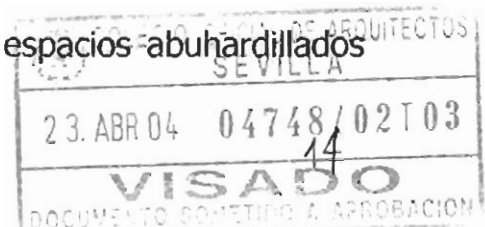
El frente a la fachada principal se podrá adosar con los elementos descritos en el párrafo anterior siempre que se tramite un Estudio de Detalle.

- 3.- Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%
- 4.- Edificabilidad máxima.

Será la establecida por manzanas en la tabla de la Memoria Justificativa de este Plan Parcial, si bien se podrá variar siempre que se tramite un estudio de Detalle que incluya más de una manzana.

- 5.- Altura máxima: 2 Plantas ó 7 metros.

Por encima de esta altura máxima se permitirán espacios abuhardillados



siempre que la intersección de la fachada con el plano inclinado de la cubierta no supere los 8,50 mts. de altura máxima sobre la cota de referencia establecida en el párrafo siguiente. La pendiente de la cubierta inclinada no podrá superar los 30° y será computable a efectos de edificabilidad máxima a partir de los 2.20 mts. de altura libre.

En caso de cubierta plana se permitirá un torreón con un máximo de 20 m2 incluyendo los accesos desde la planta inferior.

Para el cómputo de la altura máxima se tomará la rasante del viario o área libre que constituye el frente principal de la parcela, si bien en caso de que la edificación esté retranqueada con respecto a la alineación pública la rasante será la del terreno resultante del proyecto, colindante con la edificación, no teniéndose en cuenta para ello las rampas de acceso a la planta sótano.

Las referencias a la planta baja o sótano se estimarán con respecto a la rasante mencionada. En caso de parcelas que den frentes opuestos a un viario y a zona verde o parque urbano, la rasante de cómputo de la altura máxima será la del viario que se considerará frente principal.

Artículo 30: Condiciones de uso.

1.- Uso dominante: Vivienda unifamiliar.

2.- Usos compatibles:

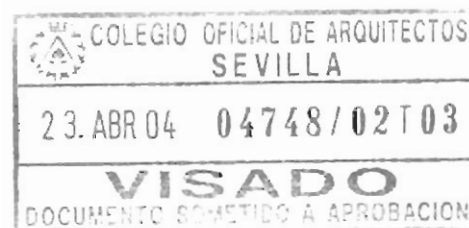
Comercio.

Servicios Ciudadanos.

3.- Usos complementarios: Aparcamiento en la proporción de una plaza por cada vivienda.

4.- Usos prohibidos: Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.

5.- Las plantas sótano o semisótano se destinarán obligatoriamente a usos de garaje, trasteros o locales de instalaciones.



SECCIÓN 2ª. ZONA RESIDENCIAL ADOSADA

Artículo 31: Condiciones de parcela

Parcela mínima:

- 1.- Superficie: 120 m²s
- 2.- Frente a alineación pública o viario interior privado: 6,5 mts.

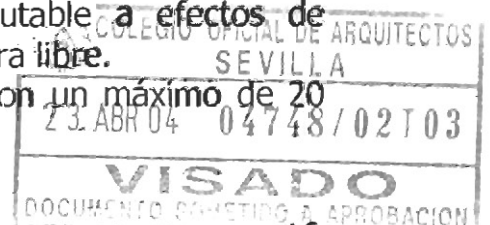
Artículo 32: Condiciones de edificación

- 1.- La tipología de la edificación podrá ser adosada o pareada.
- 2.- Retranqueos mínimos:
 - a) Será de 3,00 mts a todos los linderos que no constituyan adosamiento.
 - b) Las zonas de aparcamientos en parcela no edificadas se permitirán cubrir con pérgolas cubiertas o no cubiertas con elementos ligeros: toldos, parras, rasillones o tejas sin que dicha cubrición compute como superficie construida siempre que se destinen a aparcamientos y no se cierre el frente o el trasero. Estas instalaciones no deberán cumplir el retranqueo a la fachada de parcela y podrán alinearse a ella.
- 3.- Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%
- 4.- Edificabilidad máxima.

Será la establecida por manzanas en la tabla de la Memoria Justificativa de este Plan Parcial, si bien se podrá variar siempre que se tramite un estudio de Detalle que incluya más de una manzana.

- 5.- Altura máxima: 2 Plantas ó 7 metros.

Por encima de esta altura máxima se permitirán espacios abuhardillados siempre que la intersección de la fachada con el plano inclinado de la cubierta no supere los 8,50 mts. de altura máxima sobre la cota de referencia establecida en el párrafo siguiente. La pendiente de la cubierta inclinada no podrá superar los 30° y será computable a efectos de edificabilidad máxima a partir de los 2.20 mts. de altura libre. En caso de cubierta plana se permitirá un torreón con un máximo de 20 m2 incluyendo los accesos desde la planta inferior.



Para el cómputo de la altura máxima se tomará la rasante del viario o área libre que constituye el frente principal de la parcela, si bien en caso de que la edificación esté retranqueada con respecto a la alineación pública la rasante será la del terreno resultante del proyecto, colindante con la edificación, no teniéndose en cuenta para ello las rampas de acceso a la planta sótano.

Las referencias a la planta baja o sótano se estimarán con respecto a la rasante mencionada. En caso de parcelas que den frentes opuestos a un viario y a zona verde o parque urbano, la rasante de cómputo de la altura máxima será la del viario que se considerará frente principal.

Artículo 33: Condiciones de uso

Serán las mismas de la zona residencial pareada.

SECCIÓN 3ª. ZONA DE USOS TERCIARIOS

Artículo 34: Condiciones de parcela

Parcela mínima:

- 1.- Superficie: 200 m²s
- 2.- Frente a alineación pública o espacio interior privado: 8 mts.

Artículo 35: Condiciones de edificación

1.- La tipología de edificación será libre, si bien para un desarrollo fraccionado de la edificación de una manzana deberá tramitarse un Estudio de Detalle.

2.- Retranqueos mínimos: No se exigen.

3.- Ocupación máxima: 100%.

4.- Edificabilidad máxima:

Será la establecida por manzanas en la tabla de la Memoria Justificativa de este Plan Parcial, si bien se podrá variar siempre que se tramite un estudio



de Detalle que incluya más de una manzana.

5.- Altura máxima: 4 plantas ó 15 mts.

Se permitirá entreplantas que computará a efectos de aprovechamiento. La altura mínima de las entreplantas será en planta baja de 3 mts y 2.50 mts en el resto.

Artículo 36.- Condiciones de uso

1.- Usos dominantes:

Hotelero
Alojamiento comunitario
Comercio
Restauración hostelería
Oficina
Recreativo

2.- Usos compatibles:

Almacenes
Servicios Ciudadanos

3.- Usos complementarios: Aparcamiento en la proporción de 1 plaza cada 300 m² construidos.

4.- Usos prohibidos:

Aquellos no definidos como dominantes o compatibles.

5.- Las plantas sótano o semisótano se destinarán obligatoriamente a usos de garaje, trastero, almacenes, locales de instalaciones o locales anexos a actividades en planta baja.

SECCION 4ª. ZONA ESCOLAR

Artículo 37: Condiciones de parcela

Parcela mínima: 2.000 m²

Artículo 38: Condiciones de edificación



- 1.- Tipología: será la edificación aislada.
- 2.- Retranqueos: Mínimos de 3 mts a cualquier lindero de la zona o parcela.
- 3.- Condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad a implantar.

Artículo 39: Condiciones de uso

- 1.- Uso exclusivo:
Educativo
- 2.- Usos complementarios:
Garaje aparcamiento en la proporción de una plaza cada 100 m² c.

SECCIÓN 5ª. ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S.I.P.S.)

Artículo 40.- Condiciones de parcela.

Parcela Mínima: 500 m².

Artículo 41.- Condiciones de edificación:

- 1.- Tipología: Será la de edificación aislada.
- 2.- Retranqueos: Mínimos de 3 mts a cualquier lindero de la zona o parcela.
- 3.- Condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad a implantar.

Artículo 42.- Condiciones de uso.

- 1.- Usos permitidos: todos aquellos de carácter dotacional público que puedan ser considerados de interés público y social.
- 2.- Usos complementarios: garaje-aparcamiento en la proporción de 1 plaza/100 m² const.



SECCION 6ª. ZONA DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 43: Condiciones de parcela

Será mínima la totalidad de cada zona calificada para este uso en el plano de zonificación.

Artículo 44: Condiciones de la edificación

Serán las necesarias para la ejecución de las instalaciones previstas con una altura máxima de una planta, y debiéndose integrar estéticamente con la edificación de su entorno.

Artículo 45: Condiciones de uso

Exclusivo: Infraestructuras.

SECCION 7ª ZONA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Artículo 46: Condiciones de aprovechamiento

1.- Parcela mínima: Indivisible.

2.- Unicamente se permite una edificación no permanente por cada área definida, destinada a quiosco de periódicos, venta de helados y bebidas, chucherías, etc. con una superficie máxima de 5 m² y una planta de altura.

Artículo 47: Condiciones de uso

Uso exclusivo: jardines y áreas de juego y recreo para niños.



SECCION 8ª. ZONA DE VIARIO

Artículo 48: Condiciones de aprovechamiento

Se prohíbe cualquier edificación permanente.

Se permite, bajo licencia municipal, instalaciones provisionales de puestos cubiertos de venta de prensa, bebidas, etc. siempre que el suelo cubierto no supere, por unidad de instalación los 4 m², sea de carácter aislado, y permita un paso libre peatonal de 2 m. de ancho mínimo.


Artículo 49: Condiciones de uso

Usos exclusivos: Viario y Aparcamiento.

En Sevilla, abril de 2004.
LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Samuel Escaño Maestro.



Fdo.: Javier Choza Sotelo.



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR
P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO FISCAL Nº 7
DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 4: PLAN DE ETAPAS

FECHA: ABRIL – 2004



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO
FISCAL Nº 7 DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 4

PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE

	Pág.
1. CONTENIDO	3
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	3
3. TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES	3
4. DESARROLLO DE LAS OBRAS.....	4
4.1. Comienzo de las obras de urbanización	4
4.2. Ejecución de las obras de urbanización	4
4.3. Cesión de las obras de urbanización.....	4
4.4. Solicitud de la licencia de edificación	4
4.5. Ejecución de la edificación	5



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO
FISCAL Nº 7 DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 4

PLAN DE ETAPAS

1. CONTENIDO.

Este documento regula la gestión del Plan Parcial estructurando los distintos documentos a tramitar, plazos de presentación de los mismos, los límites temporales de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación propuesto para el desarrollo del Plan Parcial es compensación conforme a lo previsto en los art. 157 y ss. Del T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana vigentes por la Ley autonómica de la Junta de Andalucía por la que se aprueban con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

3. TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES.

Los promotores del Plan Parcial asumen el compromiso de presentar ante el Ayuntamiento los documentos de gestión en los plazos máximos que se indican:

- a) El Proyecto de Reparcelación se presentará para su tramitación en el plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- b) El Proyecto de Urbanización deberá presentarse para su tramitación en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.



4. DESARROLLO DE LAS OBRAS.

4.1. Comienzo de las obras de urbanización.

Será como máximo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4.2. Ejecución de las obras de urbanización.

El certificado final de las obras de urbanización deberá presentarse dentro del plazo de 4 años a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del PAU del Polígono 7.

Se podrá retrasar esta fecha siempre que el Ayuntamiento lo estime justificado, cuando se ejecute simultáneamente la edificación con la urbanización y estén depositados los avales de garantía de realización de esta última, en la cuantía que hayan sido fijados por el Ayuntamiento de Bormujos.

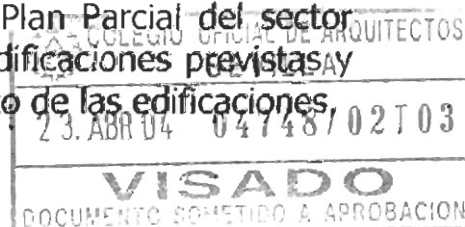
Se podrán ejecutar las obras de urbanización por fases siempre que así se establezca en el proyecto de urbanización debiéndose justificar en este caso la autonomía del funcionamiento del viario y las infraestructuras.

4.3. Cesión de las obras de urbanización.

La cesión de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento se realizará en un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva por el promotor, pudiéndose referirse a una fase de ejecución siempre y cuando se haya previsto en el Proyecto de Urbanización y se cumplan las condiciones del apartado 2 del artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.4. Solicitud de la licencia de edificación.

Los plazos máximos para solicitar la licencia de edificación serán de dos años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector por parte del Ayuntamiento para el 50% de las edificaciones previstas de tres años a partir de la misma fecha para el resto de las edificaciones.



Los plazos de inicio y finalización de la edificación serán los que figuren en la licencia municipal de obras y dependerá de la magnitud y características de las obras a ejecutar.

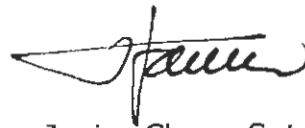
4.5. Ejecución de la edificación.

El plazo máximo para la ejecución de la edificación prevista en el sector será de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PAU del Polígono 7.

En Sevilla, abril de 2004.
LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Samuel Escaño Maestro.



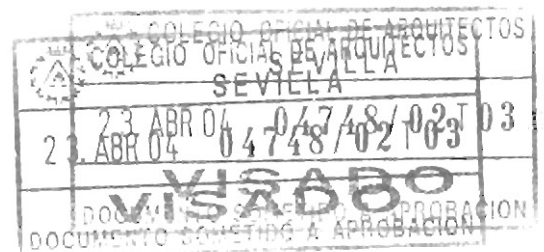
Fdo.: Javier Choza Sotelo.



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR
P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO FISCAL Nº 7
DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

**DOCUMENTO Nº 5:
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

FECHA: ABRIL – 2004



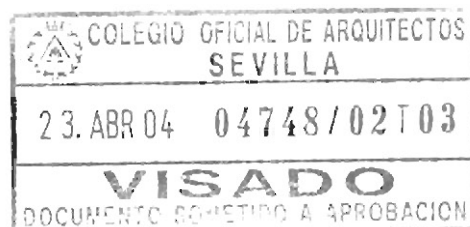
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO
FISCAL Nº 7 DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 5

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ÍNDICE

	Pág.
1. PLANEAMIENTO DEL ESTUDIO.....	3
1.1 Contenido	3
2. EVALUACIÓN DE COSTES	3
2.1. Coste unitario.....	3
2.1.1. Viario.....	4
2.1.2. Red de abastecimiento de agua	5
2.1.3. Saneamiento	6
2.1.4. Electrificación	6
2.1.5. Infraestructura telefónica	7
2.1.6. Áreas Libres	7
2.2. Costes totales	7
2.3. Compensaciones de ejecución de los sistemas Generales viario y de infraestructuras	9



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-7.3 DEL P.A.U. DEL POLÍGONO
FISCAL Nº 7 DEL P.G.O.U. DE BORMUJOS (SEVILLA)**

DOCUMENTO Nº 5

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO.

1.1. Contenido.

Este documento del Plan Parcial se redacta con un contenido que se adapta a los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Su objetivo es la evaluación económica de los costes de urbanización, y por tanto, del compromiso económico que el promotor o promotores de cada Unidad de Actuación contraen con el Ayuntamiento, vinculada a la clasificación del suelo para el desarrollo urbanístico del mismo.

El coste se manifiesta en función de las magnitudes principales de los elementos infraestructurales que corresponden, en principio a los promotores de la urbanización del Sector, pero no así el Parque Urbano, todo ello de acuerdo con lo determinado en el PAU que ampara el presente Plan Parcial.

Igualmente se evalúa al final del documento las compensaciones a realizar tanto, para sistemas generales de viario como para las redes de infraestructuras.

2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES

2.1. Costes unitarios.

Se relacionan a continuación los precios unitarios estimados para la valoración de las obras prevista, con el contenido y alcance que en su definición se exprese.



2.1.1. Viario

Se valoran las siguientes unidades de obra:

- M.I. de vial con la sección tipo, incluyendo la parte proporcional de explanación, afirmado, acerado, alcorque, señalización, jardinería. El costo de ejecución material se cifra en:

-

M.I. de vial de 30,00 m de sección tipo 1:

Explanación	30,00 m2 x	5.11€/m2	153.26€.
Calzada	14,00 m2 x	11.90€/m2	166.60€.
Acerado	5,00 m2 x	20.49€/m2	102.47€.
Bordillo	6,00 m2 x	11.24€/ml	67.43€.

TOTAL SECCIÓN TIPO 1 489.76€.

M.I. de vial de 20,00 m de sección tipo 2:

Explanación	20,00 m2 x	5.11€/m2	102.17€.
Calzada	14,00 m2 x	11.90€/m2	166.60€.
Acerado	5,00 m2 x	20.49€/m2	102.47€.
Bordillo	6,00 m2 x	11.24€/ml	67.43€.

TOTAL SECCIÓN TIPO 2 438.68€..

M.I. de vial de 10,00 m de sección tipo 3:

Explanación	10,00 m2 x	5.11€/m2	51.09€.
Calzada	6,00 m2 x	11.90€/m2	71.40€.
Acerado	4,00 m2 x	20.49€/ml	81.98€.
Bordillo	2,00 m2 x	11.24€/ml	22.48€.

TOTAL SECCIÓN TIPO 3 226.94€.



M.I. de vial de 10,00 m de sección tipo 4:

Explanación	10,00 m2 x	5.11€/m2	51.09€.
Calzada	7,00 m2 x	11.90€/m2	83.30€.
Acerado	3,00 m2 x	20.49€/ml	61.48€.
Bordillo	2,00 m2 x	11.24€/ml	22.48€.

TOTAL SECCIÓN TIPO 4 218.35€.

M.I. de vial de 8,00 m de sección tipo 5:

Explanación	8,00 m2 x	5.11€/m2	40.87€.
Calzada	5,50 m2 x	11.90€/m2	65.45€.
Acerado	2,50 m2 x	20.49€/ml	51.24€.
Bordillo	2,00 m2 x	11.24€/ml	22.48€.

TOTAL SECCIÓN TIPO 5 180.03€.

M.I. de vial de 6,00 m de sección tipo Peatonal:

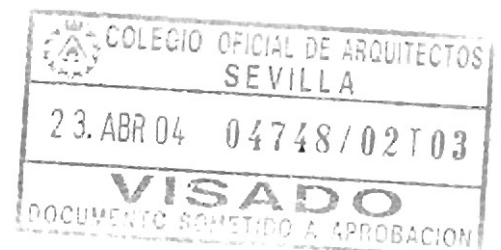
Explanación	6,00 m2 x	5.11€/m2	30.65€.
Acerado	6,00 m2 x	20.49€/ml	122.97€.
Bordillo	2,00 m2 x	11.24€/ml	22.48€.

TOTAL SECCIÓN TIPO PEATONAL 176.10€.

2.1.2. Red de abastecimiento de agua.

Se ha valorado por M.I de conducción instalada, incluyéndose en el precio los siguientes conceptos:

- Excavación y relleno de zanja.
- Tubería de presión de polietileno de 15 atm de trabajo.
- Tubería de hierro fundido de 15 atm de trabajo.
- Parte proporcional de piezas especiales.
- Montajes y pruebas preceptivas.



- Parte proporcional de registros, conexiones e hidratantes.

Los precios considerados son los siguientes:

M.I de conducción de Ø 110 mm (polietileno) 29.75€.

M.I de conducción de Ø 300 mm (hierro) 75.13€.

2.1.3. Saneamiento.

Se aplica el M.I de conducción para evacuación de aguas residuales y pluviales, incluyendo en el precio.

- Excavación o relleno de zanja.
- Tubería de hormigón con unión elástica y enchufes de fibrocemento.
- Parte proporcional de registros cada 40 mts de media.
- Parte proporcional de obras accesorias (cámara descarga, aliviadoras, etc.)

El detalle de precios es el que se indica:

- Conducción de Ø 30 cm 84.62€.
- Conducción de Ø 40 cm 94.06€.
- Conducción de Ø 50 cm 103.49€.
- Conducción de Ø 60 cm 119.00€.

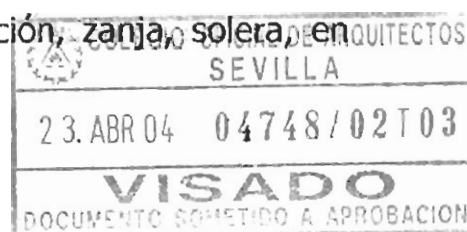
2.1.4. Electrificación.

- Ud de centro de transformación

1 x 360 KVA 22.237.45€.
2 x 360 KVA 25.543.01€.

- M.I de línea de media tensión enterrada incluyendo excavación, zanja, solera de hormigón bajo tubo, etc. 39.67€/ml

- M.I de línea de baja tensión incluyendo excavación, zanja, solera en línea bajo tubo y p.p. de Arqueta 17.19€/ml



- Desmontaje de línea M.T. incluso crucetas y aisladores, etc.
11.72€/ml
- Ud. de farolas con repercusión de Cuadro de Alumbrado, pica de toma de tierra, arquetas y conductos termoplástico, etc. 674.64€/ml

2.1.5. Infraestructura telefónica.

- M.I de canalización, incluso excavación,relleno, conductos de PVC, hormigón H-150 armado para redes de distribución 27.65€.
- Ud de arqueta del tipo D de Hormigón armado incluso tapa, y arte proporcional de Armario Pedestal 750.66€.
- Ud arqueta tipo M de Hormigón armado incluso tapa 388.25€

2.1.6. Áreas Libres.

El costo unitario estimado del tratamiento de áreas libres ha sido de 15.03€/m2 debiéndose resaltar que es un precio medio que deberá ser concretado en el Proyecto de Urbanización.

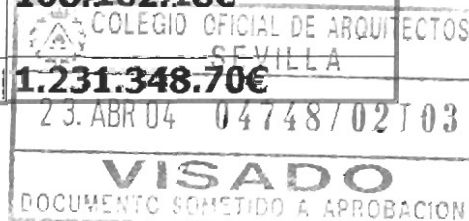
2.2. Costes Totales.

El coste total que se deriva de las obras de urbanización a ejecutar es el reflejado en la tabla de la página siguiente:



TABLA DE COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

OBRA	UNIDADES m.l.	PRECIO/UD.	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL
1º VIARIO			
30,00 m (sec 1)	80.00	489.76€	39.181.18€
20,00 m (sec2)	458.00	438.68€	200.914.86€
10,00 m (sec 3)	1.249.00	226.94€	283.450.77€
10,00 m (sec 4)	147.00	218.35€	32.097.11€
8,00 m (sec 5)	82.00	180.27€	17.782.43€
6.00 m (sec peat.)	40.00	176.10€	7.043.86€
TOTAL VIARIO			577.470.22€
2º ABASTECIMIENTO DE AGUA			
Red de Ø 110	2.080	29.75€	61.880.21€
Red de Ø 300	395	75.13€	29.674.97€
TOTAL ABASTECIMIENTO DE AGUA			91.555.18€
3º SANEAMIENTO			
Red de Ø 30	915	84.62€	77.429.59€
Red de Ø 40	195	90.45€	17.638.20€
Red de Ø 50	211	103.49€	21.837.29€
Red de Ø 60	425	119.00€	50.575.17€
TOTAL SANAMIENTO			167.480.26€
4º ELECTRICIDAD			
Centro Transf.	1 1	22.237.45€ 25.543.01€	47.780.46€
Red de M.T.	610	39.67€	24.196.75€
Red de B.T.	3.645	17.19€	62.653.71€
Desmontaje	565	11.72€	6.621.65€
Red de Alumbrado	108	674.64€	72.860.70€
TOTAL ELECTRICIDAD			214.113.27€
5º TELEFONIA			
Canalización red	1.260	27.65€	34.834.66€
Arqueta tipo D y Armario Pedestal	13	750.66€	9.758.63€
Arqueta tipo M	72	388.25€	27.954.27€
TOTAL TELEFONIA			72.547.57€
6º ZONAS VERDES	7.200m2	15.03€	108.182.18€
TOTAL			1.231.348.70€




Total presupuesto de Ejecución material del Plan Parcial:
Un millón doscientos treinta y un mil trescientos cuarenta y ocho euros con setenta céntimos.

2.3. Compensaciones de ejecución de los sistemas generales viario y de infraestructuras.

De acuerdo con lo establecido en el epígrafe 4 del Estudio Económico del PAU del Polígono 7 la compensación de este sector al sector 7 – 2 por la ejecución de los sistemas generales municipales y estructurantes del PAU supone 80.342.06€ (13.367.794 Ptas) debiendo figurar dicha compensación en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

En Sevilla, abril de 2004.
LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Samuel Escaño Maestro



Fdo.: Javier Choza Sotelo

