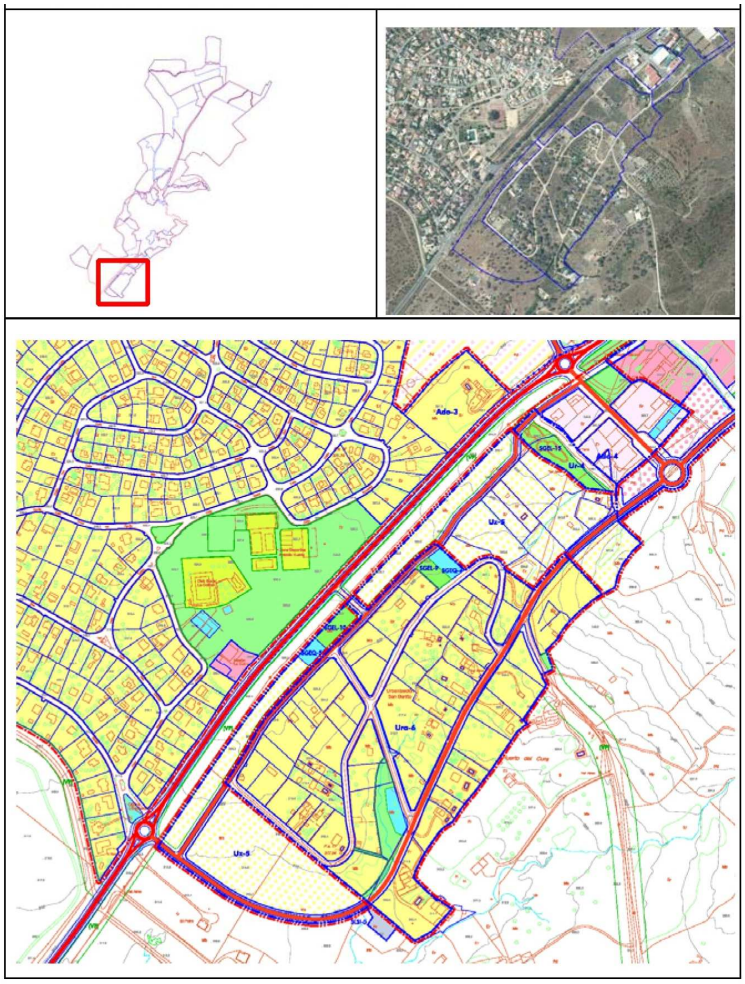
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS

CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS _ SEVILLA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Área de Reforma Interior Ura-6

San Benito Abad _ Castilblanco de los Arroyos

Mayo 2017

Promotor Iniciativa: Comunidad de Propietarios del Área

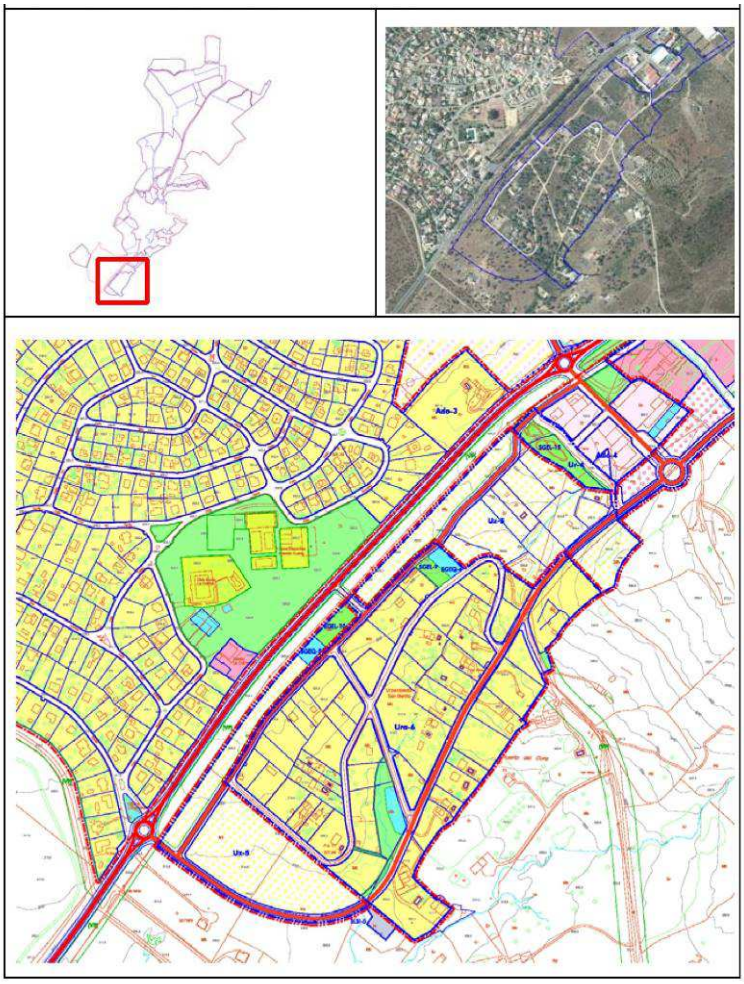
Arquitecto: Ventura Galera Navarro

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS

CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS _ SEVILLA



MEMORIA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Área de Reforma Interior Ura-6

San Benito Abad _ Castilblanco de Los Arroyos

Mayo 2017

Promotor Iniciativa: Comunidad de Propietarios del Área

Arquitecto: Ventura Galera Navarro

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES 3
2.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA ..4
3.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ..7
4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN 8
5.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS 16
6.- PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA 21
7.- ESTUDIO DE ECONÓMICO - FINANCIERO 23

ORDENANZAS PARTICULARES

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:
I.1.- Situación del Área
I.2.- Topográfico Existente
I.3.- Parcelas y Edificaciones Existentes
I.4.- Electricidad Existente
I.5.- Telefonía Existente
PLANOS DE ORDENACIÓN:
O.1.- Ordenación Pormenorizada del Área y Delimitación de la Unidad de Ejecución
O.2.- Alineaciones, Rasantes y Escorrentías de Pluviales
O.3.- Secciones Viales Principales (a) y Secundarios (b)
O.4.- Rasantes Longitudinales
O.5.- Esquema de Saneamiento
O.6.- Esquema de Abastecimiento
O.7.- Esquema de Electricidad. Media y Baja Tensión
O.8.- Esquema de Alumbrado Público
O.9.- Esquema de Telecomunicaciones

AGENTES INTERVINIENTES:

PROMOTOR: Comunidad de Propietarios San Benito Abad, CIF H-91292052
Coordinación: Javier Domínguez Romero, Presidente de la Comunidad

REDACCIÓN: ASA arquitectos SLP., CIF B91525253
Dirección: Ventura Galera Navarro, arquitecto

Colaboradores: Manuel López Farfán, arquitecto
Elena Meregalli, arquitecta

Topografía: TCA geomática, SGS.
Levantamiento Topográfico a partir de Vuelo Base de 7 agosto 2011 (GSD 7cm.)

E. Inundabilidad: CIVILE
A partir del Estudio del PGOU, ha propuesto medidas correctoras para este Área

Este Documento de Ordenación Pormenorizada forma parte del PGOU de Castilblanco de Los Arroyos, por lo que su Director, el arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha coordinado su integración en el PGOU, y el arquitecto municipal José Reyes Olivares Fdez. su relación con el Ayuntamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

Área de Reforma Interior Ura-1, del PGOU de Castilblanco de Los Arroyos

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

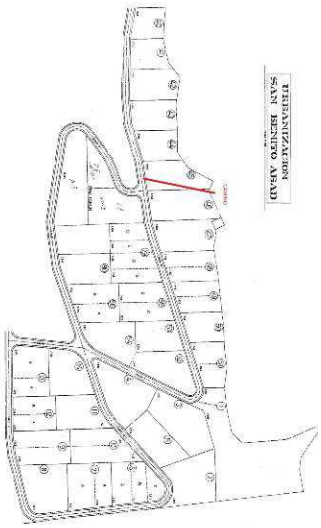
La parcelación San Benito Abad está situada al sureste de la localidad de Castilblanco de los Arroyos, en suelo no urbanizable, muy próximo al núcleo urbano de esta localidad, en el margen sur de la Carretera A-8013, Sevilla – Castilblanco, desde la que tiene acceso. En sus proximidades, al noroeste, al otro lado de la Carretera, se sitúa la Urbanización La Colina, y al noreste, a este lado de la Carretera, un pequeño Polígono Industrial que es el borde sur del núcleo urbano principal.

Es una parcelación urbanística pequeña, en relación a otras mucho más grandes que existen al norte de la Localidad. Como en tantos otros lugares de Andalucía, sobre un suelo rural, en este caso una finca con carácter de dehesa, se trazaron camino y parcelas que se vendieron y comenzaron a edificarse, surgiendo uno pequeño asentamiento urbanístico que, progresivamente, ha ido consolidándose, de modo que superan ya los 2/3 de parcelas edificadas.

En general, en Castilblanco, al igual que en la mayoría de los municipios andaluces, las administraciones públicas y las comunidades de propietarios de los asentamientos urbanísticos no han logrado, hasta ahora, iniciar sus procesos de regularización urbanística. Mientras tanto, especialmente en los últimos años, se ha producido una intervención judicial muy significativa, con numerosos procesos judiciales abiertos y diversas demoliciones ya ejecutadas, especialmente en la zona de Las Minas. Esta intervención judicial, unida a las importantes deficiencias de servicios urbanos y, sin duda, también la grave crisis económica que vivimos, ha motivado que en los últimos años se reduzca drásticamente los procesos edificatorio en los asentamientos, y también que sus vecinos adquieran una mayor conciencia sobre la necesidad de su regularización urbanística.

La Parcelación San Benito Abad original (ver abajo plano original) se amplió después con más parcelas situadas entre este y la Carretera. El ámbito delimitado por el Área Ura-6 incorporación al PGOU como suelo urbano no consolidado se ha limitado al área, de poco más de 14 Has., donde es mayor la densidad edificatoria y, por tanto, la consolidación del asentamiento, quedando el resto de la parcelación original menos consolidada incorporada también al PGOU, pero dentro del sector urbanizable sectorizado Uz-5.

Los propietarios de San Benito Abad han apostado por su regularización, de modo que la mayoría de las parcelas actuales depositaron en su día los avales que les solicitó el Ayuntamiento, y con ello dejaron claro su compromiso colectivo con el proceso de regularización que les ofrece el nuevo PGOU. Como consecuencia de esto, el nuevo PGOU ha incluido este Asentamiento Urbanístico en su Documento de Aprobación Inicial de mayo de 2013 con una clasificación de Suelo Urbano No Consolidado aún sin ordenar, y es ahora, en el Documento de Aprobación Provisional del PGOU, cuando se incorpora ya la presente **Ordenación Pormenorizada del Área de Reforma Interior Ura-6.**



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz
AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

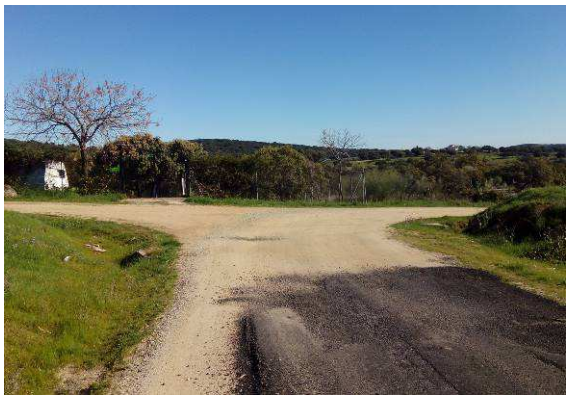
2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Nuestra Área Ura-6 ocupa una superficie de 14'416 Has (144.159'62 m²). Está compuesta actualmente por 55 parcelas, de las que 37 están ya edificadas, en su mayor parte con viviendas y otras edificaciones auxiliares, tal como puede apreciarse en las fotografías y planimetría contenidas en este Documento, basada en vuelo realizado el 7 de agosto de 2011. Por tanto, esta Área tiene una consolidación por la edificación del 67'27%, siendo su uso mayoritario la segunda residencia, si bien, se aprecia una cierta tendencia hacia la primera residencia, que ahora puede estar en orden al 10% de las viviendas.

Estas edificaciones, en muchos casos autoconstruidas por sus propietarios y con calidades diversas, son de una planta, y ocupan posiciones aisladas dentro de sus parcelas. Estas tienen tamaños diversos, de media unos 1.500 m², en general con frentes de fachada superior a 20 m.

Dentro de muchas de estas parcelas aún quedan ejemplares importantes de encinas y alcornoques, e incluso matorral característico de la dehesa original. En la zona central, hay un curso de agua, que no constituye un cauce público, que atraviesa varias de estas parcelas y uno de sus caminos, hasta desembocar, ya fuera del Área, unos 100 m. al suroeste, en el Arroyo Público Innominado 12.

Los viales, con pavimentos terrizos en su totalidad, tienen anchuras medias de ocho metros, aunque en algunos casos superar los diez metros. Presentan pendientes, en general suaves, con caída hacia el suroeste, aunque hay algunos tramos con pendientes mayores en el extremo noreste del Área (Calle C). Las aguas pluviales son conducidas mediante cunetas y tubos bajo calzadas para conexión de cunetas, hasta desaguar, en la mayoría de los casos, en el pequeño arroyo central antes descrito.



Vial de entrada desde la Carretera al Vial A

Vial B, en el centro del Área, lo cruza el arroyo

Vial C, el principal interior, conecta con al núcleo

Vial D, ejemplo de vial secundario capaz

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

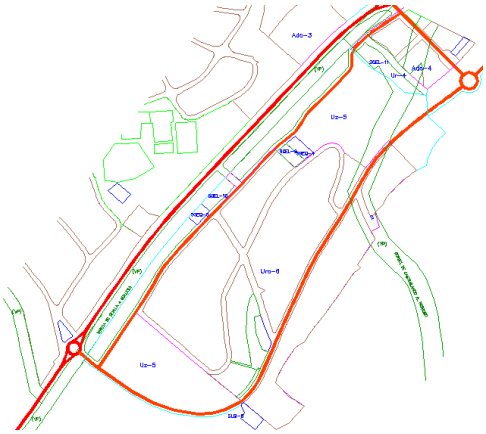
Sus instalaciones urbanas son precarias, se reducen al suministro eléctrico y de telefonía, ambos trazados mediante tendidos aéreos. Dentro del área hay una instalación de media tensión con transformadores aéreos, gestionada por la Compañía Endesa y una instalación de baja tensión que en ciertos tramos discurre por parcelas privadas.

El Área carece de abastecimiento de agua potable, de alcantarillado y de depuración de aguas fecales. Los vecinos se sirven de numerosos pozos, algunos de gran profundidad, y que aportan caudales variables según la zona, pero en general escasos. Véanse los Planos de Información.

Este ámbito del Ura-6 no presenta ningún tipo de riesgo natural, salvo ciertas manchas de inundabilidad generadas por las insuficiencias del paso del arroyo interior bajo la Calle B y del encauzamiento de su último tramo urbano, que son fácilmente subsanables con medidas correctoras simples.

Respecto a las afecciones sectoriales, por un lado está la afección de la Carretera A-8013, Sevilla – Castilblanco, que aunque está próxima, su Línea Límite de Edificación de 25m. desde el borde de la calzada, no llega a afectar a las parcelas más próximas, las del Vial A, por lo que no genera ninguna afección sobre nuestra ordenación urbanística. El acceso actual desde la Carretera se mantendrá pues el PGOU no prevé su reforma.

Por otro lado hay dos Vías Pecuarias, una la Vereda de Sevilla a Guillena, que discurre bajo la Carretera A-8013, y su límite más próximo no llega a entrar en la delimitación de la Ura-6. La otra es el Cordel de Castilblanco al Pedroso, que según el trazado supuesto por el PGOU, si afecta al extremo noreste de nuestra Área, aunque el trazado actual de la vía, además de más estrecho, difiere sensiblemente del dibujado. El PGOU ha propuesto que este tramo que discurre sobre el Área Ura-6, al igual que el resto de tramos pecuarios que afectan a las restantes áreas y sectores, sea deslindado y desafectado para permitir su ejecución, y sobre esta premisa se redacta la ordenación. Sin embargo, apreciamos dudas sobre el trazado expresado por el PGOU que, por ejemplo, no corresponde con el expresado en cartografía informativa del sistema Rediam de la Junta de Andalucía (ver figuras inferiores). Con motivo de futuro deslinde, será necesaria una investigación más detenida sobre la existencia del Cordel en el Proyecto de Clasificación de 1930 y si llegó a materializarse la adquisición de sus suelos, para poder precisar su afección real a la Ura-6.



Trazado vías pecuarias en cartografía PGOU. No corresponde con los trazados informativos del sistema Rediam

En las Normas Subsidiarias de Castilblanco, recientemente Adaptadas parcialmente a la LOUA, el asentamiento de San Benito Abad está situado en suelo no urbanizable. El nuevo PGOU, aprobado inicialmente en mayo de 2013, ha sido la primera iniciativa de planeamiento que ha afrontado con seriedad la integración urbanística de los asentamientos urbanísticos del Municipio. En nuestro caso delimita un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado llamado **Área de Reforma Interior Ura-6**, e incorpora también su Ordenación Pormenorizada, por lo que, tras la aprobación definitiva del PGOU, elÁrea podrá pasar directamente a su fase de Ejecución. Esta es su **Ficha Urbanística**:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ASENTAMIENTOS — SUrnc

Área reparto: Ar-4

Área reforma interior: **Ura-6**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
144.159,62	0,211902	26.048,65	23.443,79	2.604,87	

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Resid	R-BD1	142.083,60	0,1198	17.025,26	37e + 35n	26.048,65
Totales zonas		142.083,60		17.025,26	72	26.048,65

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SISTEMAS LOCALES	
SG adscritos en área	SGEL-9	1.038,01	Res CJ: 113.501,73	Elibres:	3.705,68
	SGEQ-4	1.038,01		Equip:	1.245,63
				Viario:	25.706,58
	Total SG incluidos	2.076,02		Total:	30.657,89l
SG adscritos exteriores:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 170		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Regularización urbanística y de edificación del área delimitada, correspondiente a un asentamiento con un alto grado de consolidación por la edificación (+2/3) y con precarias infraestructuras y redes viarias, con el objetivo de lograr un área de calidad urbana equiparable a las urbanizaciones de baja densidad del municipio.
-Contribución a los sistemas generales de dotaciones y servicios que genera su integración en el medio urbano. Constituir una Entidad de Conservación para el mantenimiento tras la urbanización.
-Viario existente excluido de área de reparto: 21.231,78 m2

-Desarrollo condicionado a deslinde y desafectación de Vía Pecuaria Cordel de Castilblanco a El Pedroso.

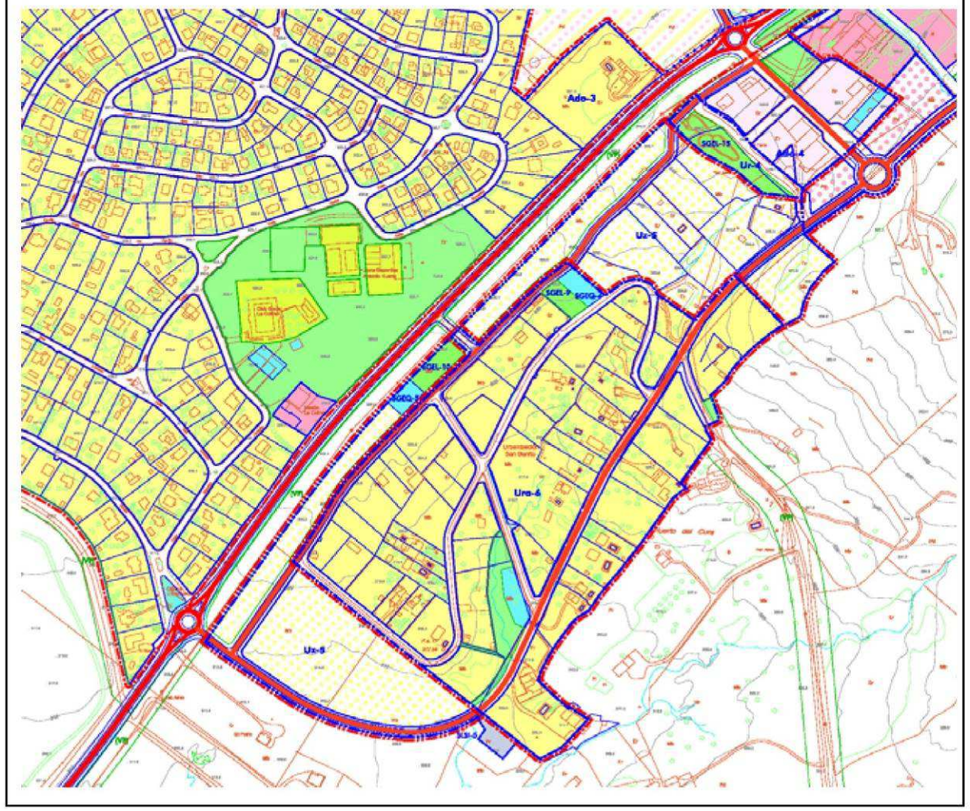
-Gestión y ejecución de EDAR exterior SLSI-5 (1.100 m2) + 250 m2 de camino de acceso y ejecución de tramo inferior del canal del arroyo no público.

-Ejecución de medidas correctoras de riesgo de inundación identificadas como PRI-6a y PRI-6b en el Plano de ordenación o.11

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Incorporado al PGOU	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-2 C 2018-2025
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 4,7012 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 292.374€

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

3.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

A partir de la Ordenación Estructural y Pormenorizada Preceptiva establecida por el PGOU para el Área de Suelo Urbano No Consolidado Ura-1, sintetizada en su Ficha Urbanística adjunta, la Ordenación Pormenorizada de esta Área de Reforma Interior queda definida en el presente Documento, cuyas determinaciones responden a los siguientes Objetivos:

1. Ordenar la red viaria interior existente, ampliando puntualmente alguno de sus tramos actuales y trazar uno nuevo que prolonga el Vial C hacia el suroeste para conectar el Área con el futuro Sector Uz-5. Se definen sus secciones transversales para garantizar los requisitos de circulación de personas y vehículos, así como la disposición de las plazas de aparcamiento necesarias.
2. Propone al PGOU la localización de los Sistemas Generales de Espacio Libre y Equipamiento, que quedan incluidos en el Área, cuya necesidad está generada por la nueva población del Área clasificada.
3. Localizar las Dotaciones Públicas Locales de espacios libres, equipamiento e infraestructuras, en cantidad y condiciones de funcionalidad adecuadas para cumplir la legislación urbanística y satisfacer las necesidades de la población.
4. Ordenar las condiciones de edificación, posibilitando la regularización de la mayoría de las edificaciones existentes y procurando su integración paisajística con el entorno natural.
5. Trazar el esquema de redes de suministros de agua, electricidad y telecomunicaciones, del alumbrado público, el alcantarillado y depuración de aguas fecales, mediante sistemas biológicos de bajo coste.
6. Contribuir el uso racional de los recursos hídricos, mejorar la canalización superficial de aguas pluviales, y corregir pequeñas áreas inundables mediante medidas correctoras puntuales.
7. Preservar la topografía y vegetación autóctona, respetando las características propias del sistema dehesa original.
8. Establecer unas condiciones mínimas de urbanización que satisfagan las necesidades básicas de un suelo urbano de baja densidad residencial, pero ajustando sus requisitos a las posibilidades reales de financiación de los propietarios del Área. Conforme a esto, se propone una programación realista de la ejecución de obras por fases que permita el acceso prioritario a los suministros básicos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La Ordenación Pormenorizada de nuestra Área de Reforma Interior Ura-6 desarrolla las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas establecidas por el PGOU, contenidas en su Ficha Urbanística (Pág. 6), así como los Objetivos Particulares con que se desarrolla su Ordenación Pormenorizada (Pág. 7). El cumplimiento de estas determinaciones y objetivos está muy condicionado por la realidad física consolidada del Asentamiento, por ello su ordenación urbanística procura integrar el parcelario y las edificaciones existentes, de modo que sean las menos posibles las que tengan que acogerse al régimen asimilado al fuera de ordenación (AFO). Hacemos una relación de las principales determinaciones del **Área de Reforma Interior Ura-6:**

A. Determinaciones Estructurales (PGOU):

Clasificación y Categoría de Suelo: Urbano No Consolidado Ordenado (ARI)

Delimitación del Área de Reforma Interior: 144.159'62 m²

Reservas de Vivienda Protegida: Eximida (art. 10.1.A)b) LOUA)

Sistemas Generales que corresponden al Área:

SG. Espacio Libre: SGEL-9 (incluido en Ura-6): 1.038'01 m² (6 m²/hab.)

SG. Equipamiento: SGEQ-4 (incluido en Ura-6): 1.038'01 m² (6 m²/hab.)

SG de Infraestructuras, determinados por el PGOU, y al servicio de todas sus Áreas y Sectores.

Uso Global del Área: Residencial R-BD1 (Coef.Uso: 1'53, establece PGOU)

Nivel de Densidad: Baja: de 5 - 15 viv. / Ha.

Coef. Edificabilidad Global: 0'1198 m²t/m²s

Edificabilidad Máxima: 17.025'26 m²t

Delimitación Área Reparto Ar-4: 144.159'62 m² (coincide con el ARI Ura-6)

Superf. Área con Derecho Aprovechamiento: 122.927'84 m² (Art.60.b) de la LOUA: S. Área – S. Viales actuales 21.231'78m²)

Aprovechamiento Medio del Área: 0'211902 UA/m²s (suelo con derecho a aprov.)

Aprovechamiento Objetivo del Área: 26.048'65 UA

Aprovechamiento Subjetivo del Área: 23.443'79 UA

10% del Aprov. Objetivo corresponde al Ayto: 2.604'87 UA

Criterios y Directrices de Ordenación Pormenorizada expresados en la Ficha de Ura-6 del PGOU

B. Determinaciones Pormenorizadas:

Densidad de Viviendas del Área: 5 viv/Ha.

Número Máximo de Viviendas: 72 viv. (173 habitantes a 2'4 hab/viv.)

Usos Lucrativos:

Residencial CJ _ Coef. Edificab.: 0'15 m²t/m²s Suelo: 113.501'73m²s, Techo: 17.025'26 m²t
Coef. Uso: 1'53 (PGOU) Aprovechamiento Objetivo: 26.048'65 UA

Dotaciones Locales:

SL Espacio Libre: 3.705'68 m²s (21'43 m²/hab_21'76 m²/100m²t) _ EL1 + EL2

SL Equipamientos: 1.245'63 m²s (7'20 m²/hab_ 7'32 m²/100 m²t) _ EQ1

Ratio EL + EQ 4.851'31 m²s (28'63 m²/hab _ 29'08 m²/100 m²t)

SL Viario - Aparcamiento: 23.630'56m² (11.292'43m² Viario Estructurante + 12.338'13m² Viario Secund.)
170 plazas aparcamiento públicos incluidas en SL. Viario (1/100m²t)

SL Infraestructuras: Depuradora 1: 1.100 m² + acceso y canal: 250 m² (exterior en SNUrb.)
2 Centros de Transformación (en Dotaciones Public.)

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz
AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

Plano O.1. de Ordenación Pormenorizada del Área Ura-6:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz
AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

4.1.- EL SISTEMA LOCAL VIARIO.

La ordenación de viales trata de respetar los existentes, en la medida de lo posible, cuyas anchuras medias son ya superiores a 8 metros y, por tanto, se consideran, en general, suficientes para atender las demandas de circulación y trazado de infraestructuras. No obstante, la ordenación introduce una serie de realineaciones sobre el viario actual, que son:

- Al establecer el PGOU la consideración de vial estructurante para los viales A, B y C, ha sido necesario ensanchar ligeramente la mayor parte del trazado del B y C hasta llegar a los 12 metros que pide el PGOU. Sin embargo el Vial A, que ya alcanza los 9 m. de media, no se ensancha ahora, sino que alcanzará su anchura futura de 14 metros cuando se desarrolle la Uz-5, que es cuando tendrá, realmente, su funcionalidad estructurante.
- La operación más importante es la prolongación hacia el sureste del Vial C, para su futura conexión con el sector Uz-5, a través de cuyo vial de borde se generará una nueva salida a la Carretera A-8013, en el punto de la rotonda actual de acceso a La Colina. Realmente, hasta que se desarrolle la Uz-5, el Vial C no tendrá el carácter estructurante previsto, pero desde el PGOU se pide ya disponer de su sección completa de 12 metros, que, por ahora, terminarán en fondo de saco, justo en el punto donde se prevé el cruce con el Arroyo Interior privado, en su tramo canalizado por el que sale del Área. Este extremo suroeste del nuevo tramo del Vial C servirá también para registrar la parcela de gran tamaño situada en el extremo suroeste del Área (Parcela 1), permitiendo, en su caso, su segregación, y para dar acceso a la Depuradora, situada ya en fuera del Área en Suelo No Urbanizable.
- Se disponen nuevas alineaciones en el llamado Vial F, que es un tramo corto del Camino por el que se supone discurre el Cordel de Castilblanco a El Pedroso, que se quedará en 12 metros de anchura, una vez que se haya deslindado y desafectado la esta Vía Pecuaria, desafectación que se ha previsto de la totalidad del tramo urbano (5.983 m²), pero que también podría plantearse de forma parcial, sólo sobre las franjas situadas dentro de las parcelas, y permaneciendo la Vía Pecuaria en el tramo viario, mediante una reducción de su sección actual de 37'60 metros a otra de reducida entre 8 a 12 metros, que permitiría la continuidad de la Red Pecuaria, en caso de que la Consejería Titular lo estime oportuno.

En conjunto, el viario actual de uso público que ahora se estima tiene 21.231'78 m², pasaría a tener tras estas ampliaciones una superficie de 23.630'56 m², de los que 11.292'43 m² son Viario Estructurante y 12.338'13 m² Viario Secundario, según el PGOU. Por tanto, la ampliación del viario tiene alcanza los 2.393'78 m² (pendiente de concretarlo mediante el deslinde pendiente de la Vía Pecuaria).

El Plano O.2 define el sistema viario en sus Alineaciones, Rasantes y Escorrentías superficiales de Pluviales. Los Plano O.3.a y O.3.b. detallan, respectivamente, las Secciones tipo de los Viales Principales y Secundarios, con opciones de pavimentos asfalto/hormigón o terrizos estabilizados, y con opciones de instalaciones soterradas y/o aéreas. El Plano O.4 defina las Rasantes Longitudinales de los viales. El Proyecto de Urbanización desarrollará estos esquemas, atendiendo las Normas Urbanísticas y Técnicas vigentes.

Acceso Principal desde la A-8013

Vial C, en sus extremos NE y SO, donde se prolongar hasta conectar con Uz5

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

4.2.- EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.

El Sistema Local de Equipamiento y Espacios Libres necesarios, prácticamente en su totalidad, se disponen en un área conjunta situada en la parte suroeste del Área, vinculada al Arroyo Interior Privado, por ser un espacio relativamente preservado, donde la disposición del Espacio Libre ayudará a preservar el pequeño cauce urbano. Aquí se sitúan los dos principales Sistemas Locales:

- **Espacio Libre EL-1**, de 3.468'30 m². Tiene fachada a los Viales B y C. Este Espacio Libre envuelve el Equipamiento, y por él discurre, longitudinalmente, el pequeño Arroyo Interior, desde el punto donde cruza el Vial B hasta su salida del Suelo Urbano en su cruce del nuevo Vial C. En su parte final este Arroyo se va a canaliza para evitar la mancha de inundación que produce por su margen sur y para facilitar el trazado del nuevo tramo viario que va a enlazar con la Uz-5. Esta canalización, realizada con sistemas blandos y materiales naturales, es perfectamente integrable en el Espacio Libre. En la parcela hay 3 árboles de cierto porte y matorral autóctonos que van a ser conservados e integrados en el diseño del Espacio Libre. Este Espacio Libre se conecta con el Vial creando un pasaje, de 3 metros de ancho, que además de mejorar la accesibilidad peatonal de estas Dotaciones para los vecinos de esa zona, va a facilitar el desagüe de escorrentías y saneamiento de dicho Vial.
- **Equipamiento SIPS y Deportivo EQ-1**, de 1.245'63 m². Tiene fachada al Vial B. Dentro de su parcela se prevé la instalación de un pequeño edificio de uso social y una pequeña área deportiva. En el existe un árbol autóctono de gran porte que será conservado. Además, integrado en esta parcela se va a disponer uno de los dos Centros de Transformación previstos.

El resto del Espacio Libre se sitúa en el extremo noreste del Área:

- **Espacio Libre EL-2**, de 237,38 m². Este pequeño espacio permite disponer, con fachada al Vial F, admite una pequeña área de estancia en la posición más alejada del área de dotaciones locales principal. En él se prevé la instalación del segundo Centro de Transformación.

Respecto al **Sistema de Depuración de Aguas Fecales**, colindante con el extremo suroeste de nuestra Área, ya en Suelo No Urbanizable, se dispone una Depuradora, denominada **SLSI-5**, que atenderá al conjunto de sus usos (72 viv. y EQ-1), y tras la depuración verterá al Arroyo Interior Privado, ya en las inmediaciones de su confluencia con el Arroyo público Innominado 12.

La parcela prevista tiene una superficie de 1.100 m², superficie suficiente para instalar un sistema de depuración biológica y de bajo coste, mediante sistemas de fosas y lechos de grava, con o sin recirculación, cuya concreción corresponderá al Proyecto de Urbanización.

El acceso a la Depuradora precisa un pequeño tramo de 50 m², situado dentro del ámbito urbanizable del Uz-5, que en el futuro formará parte de su Vial de borde, en prolongación con nuestro Vial C. Junto a este acceso hay que gestionar otros 200 m² por los que ha de trazarse el último tramo encauzado del Arroyo Interior, parte está dentro del Uz-5 y parte ya en No Urbanizable.

Imágenes de la parcela donde se localizan el Equipamiento EQ-1 y el Espacio Libre EL-1, desde los Vial B y C

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

4.3.- LOS SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES PÚBLICAS VINCULADOS AL ÁREA Ura-6.

El PGOU ha admitido que los Sistemas Generales de Espacio Libre y Equipamientos que necesita la Ura-6 se localicen dentro del Área, concretamente en una parcela situada en el extremo norte, entre las calle A y E. Son estos:

SG. Espacio Libre SGEL-9:	1.038'01 m²	(6 m²s/hab.)
SG. Espacio Libre SGEQ-4:	1.038'01 m²	(6 m²s/hab.)
SGEL-9 + SGEQ-4 =	2.076'02 m²	(12 m²s/hab.)

La parcela donde se localizan conserva buena parte de su vegetación y arbolado autóctono. Además esta parcela es colindante con el Uz-5, por lo que podrían sumarse a otros Sistemas Generales o Locales de este Sector y obtener un área dotacional más extensa y, por tanto, con más posibilidades de uso.

Debe tenerse en cuenta que el Vial A, actualmente es empleado por los peregrinos de la Ruta de la Plata del Camino de Santiago, por lo que estos Sistemas Generales si no reciben otro destino mejor, podrían ser de alguna utilizada para esta importante ruta cultural.

El PGOU dispone otros nuevos Sistemas Generales exteriores al Área, entre los que destacan los Sistemas de Infraestructuras que atenderán las nuevas demandas de la Ura-6 y de otras áreas y sectores.

En materia de suministro eléctrico, entre otros, se prevé una conexión en Media Tensión con la Subestación Ruta de la Plata que llega hasta las proximidades de nuestra Área, en paralelo a la A-8013.

En materia de suministro de agua, se disponen una nueva conducción desde el Pantano que ya alimenta a Castilblanco y un nuevo Depósito situado junto al actual, desde el que, previsiblemente, se alimentará a nuestra Área. La financiación de estos nuevos SG de infraestructuras será soportada proporcionalmente por cada una de las Áreas y Sectores del PGOU, correspondiendo al Ura-6 una participación del 4'7012 %, valorada, provisionalmente, en 292.374 €.

La obtención del Suelo de estos dos Sistemas Generales, al estar incluidos en el Área, forma parte de sus propios gastos de urbanización, pero sus acondicionamiento interiores, en lo que se refiere al Espacio Libre, son gastos generales incluidos dentro de la cifra expresada en el párrafo anterior.

Por otro lado, tal como se ha expuesto en los Apartados 2, de Información Urbanística, y el 4.1 de del Sistema Viario, el PGOU interpreta que por el extremo noreste del Área Ura-6 discurre el Cordel de Castilblanco al Pedroso, afectando una superficie de 5.983 m², sobre el que, como se ha dicho, se hará un deslinde y posterior desafectación, que, aunque se ha previsto sea total, podría ser también parcial, si la Consejería Titular opta por mantener una sección reducida que permita la continuidad de la Red. Esta última opción supondría tener dentro del Área un Sistema General Pecuario, discurriendo por el trazado de nuestros actuales Vial F y extremo norte del Vial C.

Imágenes del Vial A, en cuyo extremo N. se sitúan SGEL-9 y SGEQ-4, sobre la parcela que se ve a la derecha

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

4.4.- EL PARCELARIO RESIDENCIAL y LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA Ura-1.

En nuestra Área existen 55 parcelas, de las cuales está edificadas 37 parcelas, por lo que la consolidadas por la edificación alcanza el 67'27%. Dado que la Densidad Residencial del Área permite alcanzar un máximo de 72 viviendas, se considera que el incremento residencial generado es de 35 viviendas, que a razón 2'4 hab/viv., genera un crecimiento estimado de 84 personas.

En el Plano I.3 se representa el actual parcelario y las edificaciones existentes, definido por el levantamiento topográfico realizado en 2001 a partir del vuelo realizado el 7 de agosto de 2011 para el conjunto de los asentamientos urbanísticos del Municipio llamados a ser integrados en el PGOU.

Esta realidad existente condiciona la nueva ordenación urbanística, de modo que la Ordenación Pormenorizada del Ura-6 trata de respetar todo lo posible esta realidad consolidada, pero sin renunciar a encajar las dotaciones generales y locales necesarias. Las parcelas residenciales constituyen el 78'73% del Área, el resto se destina a los viales y demás dotaciones públicas.

Teniendo en cuenta el tamaño y disposición de las parcelas existentes, se ha establecido para nuestra Área Ura-6, una parcela mínima de 1.500 m², con frente mínimo de fachada de 20 m. El fondo de parcela es variable.

Conforme a estas condiciones de parcela mínima, se ha analizado el parcelario en relación con la ordenación urbanística, y resulta que pueden segregarse diversas parcelas hasta alcanzar un máximo de 72 parcelas dentro de la Ura-6. Por ello esta cifra será también el número máximo de viviendas del Área, dado que tiene asignada una tipología Residencial Unifamiliar Aislada (Ciudad Jardín). Este máximo de 72 viviendas genera una densidad residencial de 5 viv./Ha.

Las Ordenanzas regulan las condiciones particulares de uso, edificación y parcelación aplicables en nuestra Área, naturalmente, en coherencia con la Normas Generales del PGOU.

El uso característico del Área es residencial Ciudad Jardín (CJ), viviendas unifamiliares de tipología aislada, que es el único uso lucrativo previsto. Además se regulan una serie de usos alternativos y compatibles que darán una importante flexibilidad de uso a nuestra trama residencial.

Entre las condiciones de edificación más significativas está la edificabilidad de 0'15 m²t/m2s, dispuestas en dos plantas de altura (baja + primera), retranqueada de fachada y de linderos. También se regulan las edificaciones auxiliares y el régimen de la edificación bajo rasante.

Las Ordenanzas Particulares del Área, en coherencia con las NN.UU del PGOU, regulan el régimen aplicable a las edificaciones que, tras la aprobación del PGOU, quedarán en situación urbanística de Fuera de Ordenación o de Asimiladas al Fuera de Ordenación (Artículos 1.1.8 y 1.1.10 NN.UU), conforme a la legislación urbanística vigente, y la regulación específica del Decreto 2/2012, de 10 de enero, aplicable a las edificaciones AFO situadas en Asentamiento Urbanísticos.

En nuestra ordenación pormenorizada cualquier parcela existente en el parcelario actual, que corresponde a la realidad constatada en el vuelo de 7 de agosto de 2011 y su correspondiente levantamiento topográfico, será edificable en proporción a su tamaño.

Además, la mayor parte de las edificaciones existente en el Área podrán acceder a los suministros urbanísticos, bien porque sean conformes a la ordenación urbanística, y por ello podrán ser legalizadas, o bien porque, aunque contravengan esta ordenación, podrán, igualmente, acceder a dichos suministros y a su utilización mediante su reconocimiento de la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación (AFO), en los casos en que haya trascurrido el plazo para su demolición y reúna condiciones suficientes de habitabilidad.

Estas edificaciones con resolución AFO podrán acceder al Registro de la Propiedad y recibir autorización para realizar obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

4.5.- AFECCIONES SECTORIALES DEL ÁREA.

Tal como se ha expuesto en el Apartado 2 de Información Urbanística, en la Ura-6 la **Vereda Sevilla – Guillena**, aunque cercana, no lleva a afectar al Área, tal como se expuso anteriormente.

Sin embargo, el trazado supuesto por el PGOU para el **Cordel de Castilblanco al Pedroso** discurre dentro del ámbito del Ura-6, en una extensión de 5.983 m², en el extremo noreste del Área, según expresan los Planos de Información y de Ordenación.

Se ha expuesto que el PGOU propone el deslinde y desafectación de la totalidad de esta superficie, lo cual constituirá un trámite previo que es llave para la puesta en marcha de ejecución de la Urbanización del Área, y por tanto puede suponer una demora importante en el inicio de las obras, tal como se ha previsto en el Plan de Etapas.

Se ha incluido en el Estudio Económico el coste de la adquisición a la Junta de Andalucía de los suelos patrimoniales que resulten de la desafectación del Dominio Público Pecuario, así como un 20% adicional para los gastos que genere el deslinde previo y la tramitación de estos procedimientos.

Finalmente, se insiste en que el trazado supuesto no será firma hasta la aprobación del deslinde, y también debemos pensar en que la Consejería, frente a la opción de la desafectación total, también podría optar por una desafectación parcial, es decir, la reducción de sus sección, para dejarla en un mínimo (entre 8 y 12 m.) que permita mantener la continuidad de la Red Pecuaria. Esta última opción, también podría ser integrada en nuestra ordenación, siempre que se respete el trazado de los proyectados Vial F y extremo norte del Vial C.

La Carretera A-8013, que discurre sobre la referida Vereda Sevilla – Guillena, tampoco alcanza a nuestras parcelas con su Línea Límite de Edificación, que discurre, longitudinalmente, por nuestro Vial A, por lo que su afección se limita a las condiciones del Acceso del que ya dispone nuestra Área desde esta Carretera, sobre el cual no está previsto intervenir.

El Arroyo Innominado 12, que es cauce público, discurre en las inmediaciones del extremo sur del Área, generando una pequeña mancha de inundación T500 y una supuesto Dominio Público (MCO ó T5) y una zona de servidumbre a 5 metros de su cauce (MCO). No obstante, a la vista del Estudio Hidrológico realizado por el PGOU, se ha optado por limitar el ámbito clasificado en este extremo suroeste, de modo que la mancha de inundación T500, y también, por supuesto, el MCO y su Zona de Servidumbre, quedan fuera del Área, es decir, en Suelo No Urbanizable.

Por último, como se ha expuesto en los apartados anteriores, el **Arroyo Interior** que atraviesa el centro de nuestra Área en sentido suroeste, ha sido considerado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como un Cauce Privado, afluente del Público Innominado 12. Como consecuencia de esta consideración de cauce privado, este pequeño Arroyo no genera Dominio Público, siendo su cauce parte de las parcelas privadas y tramos de viario por los que discurre. Así mismo tampoco genera Zona de Servidumbre, ni de Policía.

Lo anterior no implica que no sea necesario corregir sus manchas de inundación, generadas por la insuficiencia del tubo que cruza bajo la Calle B, y de la canalización que ya se le hizo en su tramo interior suroeste, problemas que ahora se van a minimizar con las medidas correctoras previstas en el Estudio de Inundabilidad del PGOU, y expresadas en su Plano O.11, donde se denominan PRI-6a (ampliación paso Vial B) y PRI-6b (nueva canalización en extremo suroeste).

Así mismo, en las Ordenanzas se han previsto medidas de protección de este Cauce Privado, así como limitaciones para edificar en la zona inundable reducida que queda tras la ejecución de las medidas correctoras.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

4.6.- DETERMINACIONES PARA LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DEL ÁREA.

Por último, en las Ordenanzas se han introducido una serie de determinaciones para preservar la topografía y la vegetación autóctona, tanto arbolado como matorral, entendiendo que son los elementos que caracterizan al Sistema Dehesa original, que aunque fue alterada significativamente por la parcelación urbanística, aún puede y debe preservarse los rasgos ambientales y paisajísticos que han pervivido hasta hoy.

Para racionalizar el uso de los limitados recursos hídricos de la zona, se establecen diversas condiciones para la construcción de piscinas y otras para limitar los pavimentos impermeables en el interior de las parcelas, para que sus arbolados y jardines empleen especies autóctonas y reduzcan el consumo de agua, y para que se capte y utilice el agua de lluvia en el interior de las parcelas.

Además, el sistema público de canalización de aguas pluviales se plantea disponer pozos y zanjas drenantes que permitan realimentar los acuíferos. En esta línea, se prevé que los Espacios Libres y los Viales mantengan un buen porcentaje de sus superficies con pavimentos blandos que permitirán que percole al terreno una parte significativa de las lluvias, y que la red de riego sea alimentada con las aguas depuradas por las infraestructuras propias.

También se imponen condiciones para respetar la topografía original del terreno y condiciones de edificación que procuran una correcta integración de las edificaciones en su entorno.

Condiciones similares se establecen para los Espacios Libres y Viales, también dirigidas a mejorar la calidad ambiental y paisajística de nuestra Área.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

5.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

Se describen a continuación las características generales de las redes de servicios urbanos a instalar para abastecer al Área, de acuerdo con la normativa vigente y las compañías suministradoras.

5.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

El abastecimiento de agua al conjunto de Áreas y Sectores cercanos al núcleo urbano, entre los que está la Ura-6, procede del nuevo Depósito previsto junto al actual, en la zona occidental del de la localidad. Se ha previsto una red mallada que enlaza con las redes generales próxima, en la zona de la Carretera A-8013 y en la zona del Polígono. Esta red queda trazada en el Plano de Abastecimiento O.6. En dicho Plano se define un esquema de trazado que deberá ser desarrollado por el futuro Proyecto de Urbanización, en base a la normativa e instrucciones de la compañía suministradora.

Se estiman las siguientes demandas punta:

USO	ZONA	DOTACIÓN
Uso Residencial	150 l/per. día, a 2'4 per/viv.	360 l/viv/día
Uso Dotacional	Zonas Verdes, Equipamiento, Infraestructuras	0'50 l/m²/día
Riego	Viales	0'05 l/m²/día

Para nuestro caso se obtienen las siguientes demandas /día:

USO	ZONA	DOTACIÓN	SUPERFICIE	CAUDAL l/día
Residencial	Ura 6	360 l/viv/día	72 viv.	25.920'00
Dotacional (EL+EQ)	Ura 6	0`50 l/m²/día	4.951'31	2.475'65
Viales	Ura 6	0'05 l/m²/día	23.630'56	1.181'52
			TOTAL (l/día)	**30.277'17**

5.2.- SANEAMIENTO Y AGUAS PLUVIALES.

Se define un **Sistema Separativo de Saneamiento** de las aguas que se generen en toda la superficie del Área, por un lado las **aguas pluviales** del Área y por otro las **aguas residuales** descargadas por las viviendas y el Equipamiento Local. Ambas redes se definirá a nivel constructivo en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización analizará también los caudales a evacuar y los posibles puntos de evacuación y bombeo, así como el agua que pueda llegar a cada uno de estos puntos. Posteriormente se definirá la red necesaria para su transporte a los puntos de depuración, o bien a sus puntos de vertido de las pluviales, a cauces o acuíferos. En esta Ordenación Pormenorizada se adelantan **los esquemas de ambas instalaciones**, partiendo del análisis de la topografía del Área y los vertidos generados como consecuencia de la Ordenación Pormenorizada, hasta proponer soluciones adecuadas, duraderas y de bajo coste de ejecución y mantenimiento para ambas instalaciones.

Respecto al **Sistema de Depuración**, se prevén una planta de depuración biológica que aparece reflejada en los Planos de Ordenación. Tiene una superficie de 1.100 m²) para atender al conjunto de la población del Área (viviendas y equipamiento), con vertiente hacia el Arroyo Privado Interior, ya próximo a su desembocadura al Arroyo Innominado 12, al suroeste del Área, ya en suelo no urbanizable.

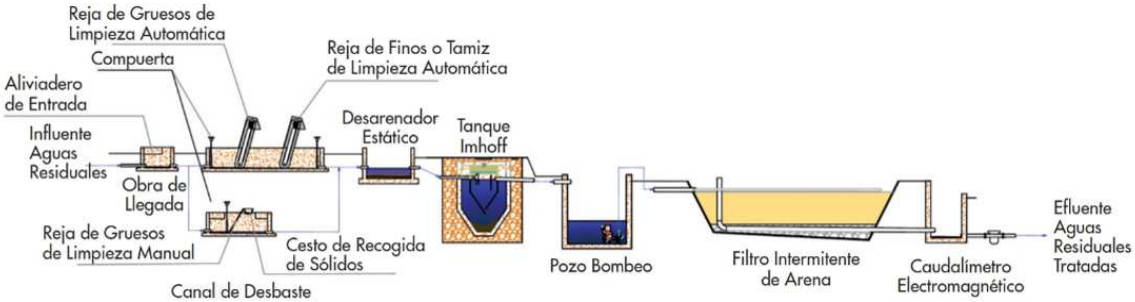
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

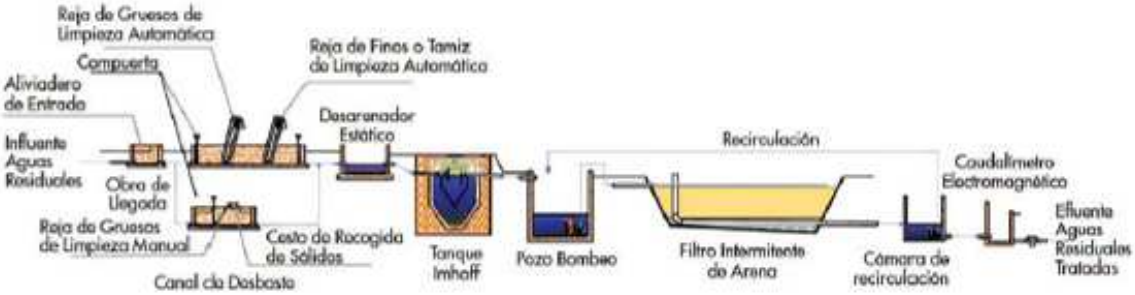
Disponen de un tratamiento previo, un tanque tipo Imhoff y lechos de grava. Este sistema puede implantarse con o sin recirculación. Todos estos equipos, en general, están soterrados y emergen sin generar molestias y sin efectos insalubres para las viviendas cercanas. Estos sistemas tienen la ventaja de su bajo coste inicial y su bajo coste de mantenimiento, unido a su reducido coste energético de explotación y la escasa o nula producción de lodos. Por todo ello son sistemas muy sostenibles y adecuados.

Aunque los Espacios Libres se diseñarán a base de especies autóctonas de bajo consumo hídrico, las aguas depuradas generadas por el Sistema de Depuración de fecales podrían ser empleadas para el riego de zonas verdes y el baldeo de viales.

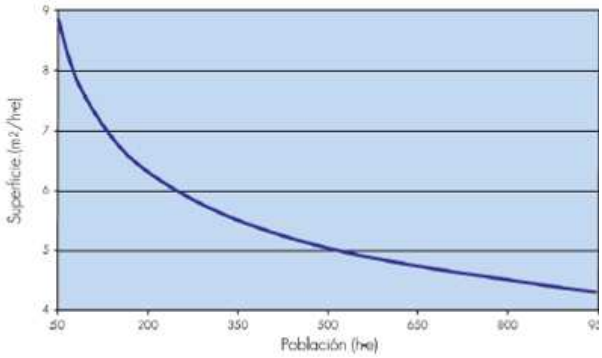
Para la selección y dimensionado del Sistema de Depuración se ha usado como referencia el *Manual para la Implantación de Sistemas de Depuración en Pequeñas Poblaciones*, editado en 2010 por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, y redactado por técnicos del CEDEX y del CENTA (http://www.centa.es/descargas/Manual_S.Depuracion.pdf).

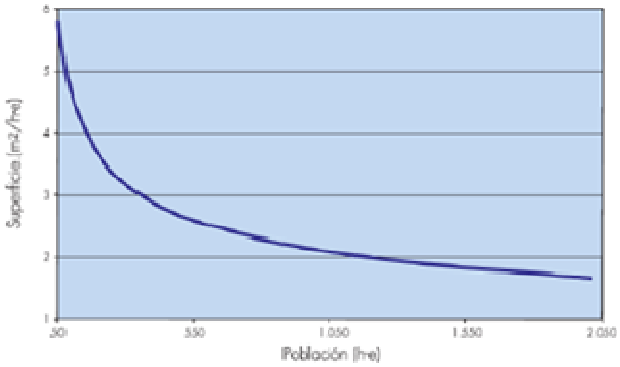
Teniendo en cuenta la baja densidad de nuestra Área, su disponibilidad de suelo y la necesidad de buscar sistemas ambiental y económicamente sostenibles, se ha optado por emplear un sistema de depuración de Filtros Intermitentes de Arena, Sin Recirculación ó Con Recirculación, cuyos esquemas de componentes, respectivamente, son los siguientes:





Para dimensionar las reservas de suelo que necesitan las depuradoras se han empleado las tablas correspondientes, respectivamente, a estos Sistemas Sin y Con Recirculación:

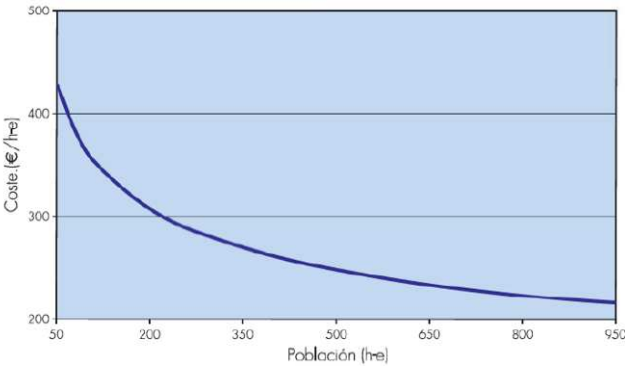


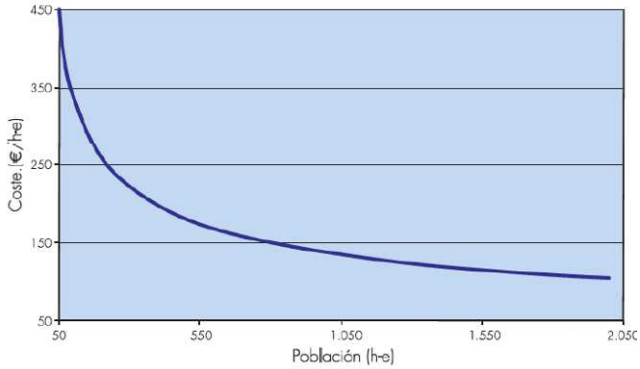


DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

La Depuradora, situada en suelo no urbanizable, atiende a 72 viv. (173 h-e a 2'4 h/viv,) y al Equipamiento (4 h-e), total 177 h.e. Un Sistema Sin Recirculación precisa 1.100 m² (6'2 m²/h-e). Un Sistema Con Recirculación precisa 620 m² (3'5 m²/h-e). El Proyecto de Urbanización concretará el sistema que se instalará finalmente, pero nuestra ordenación pormenorizada hace la reserva necesaria para el caso más desfavorable, 1.100 m².

En cuanto a los costes de ambos sistemas, también se han empleado las tablas de este Manual:





La Depuradora atiende a 177 h.e. Para el caso de un Sistema Sin Recirculación se le estima un coste de 56.600 € (320 €/h-e). Para el caso de un Sistema Con Recirculación se le estima un coste de 48.000 € (270 €/h-e), inferior al otro aunque su coste de mantenimiento es superior. En este caso, al igual que con la previsión de suelo, se hará la previsión del caso del Sistema Sin Rec., es decir, 56.600 €.

La red de saneamiento de aguas residuales discurrirá soterrada, en general, por el eje central de los viales proyectados cumpliendo toda la normativa exigible a estas instalaciones en cuanto a materiales, pozos, velocidad y pendiente. Su trazado y profundidad se adecua a la topografía de la zona, procurando disponer de pendientes entre el 1 y el 2%. Cuando la pendiente del terreno sea grande estas pendientes de conductos se conseguirá mediante pozos de resalto. Cuando las pendientes sean muy bajas y los recorridos largos, podrán admitirse pendientes inferiores al 1% y pendientes y profundidades de zanja superiores a 4m, todo ello con objeto de evitar el empleo de varias Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR), dados sus costes de mantenimiento. En la Ura-6 no se ve necesario disponer de ninguna EBAR.

No obstante lo anterior, el Proyecto de Urbanización analizará con más detalle las distintas alternativas de diseño del Sistema en relación a optimizar sus costes de instalación y mantenimiento.

Respecto a la **red de pluviales**, el criterio de diseño empleado, dado la baja densidad, el entorno paisajístico del Sector, y la necesidad de minimizar costes de urbanización, ha sido que la red de pluviales discurra en superficie, según se observa en los planos O.3.a y O.3.b de secciones de viario, con pasos de cuneta y puntos de vertido a cauces o acuíferos, previa autorización del Organismo de Cuenca, siguiendo, en general, el criterio de mantener los cursos originales de las escorrentías actuales y el criterio de alimentar, todo lo posible, los acuíferos de la zona.

En el Plano O.2.- Alineaciones, Rasantes y Escorrentías de Pluviales - puede verse el esquema de la Red de Pluviales.

En el Plano O.6.- Esquema de Saneamiento- puede verse el esquema de la Red de Saneamiento de Aguas Fecales.

5.3.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

El diseño de la **Red de Media Tensión** (MT), cumplirá lo establecido en el MIE-RAT; será de aplicación el Reglamento de Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, además de las normas de la compañía suministradora.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

El PGOU ha previsto una nueva conexión en MT (15/20 kv) con la Subestación Ruta de la Plata, desde la que se alimentarán las distintas Áreas y Sectores de las Minas. Su punto de conexión previsto está situado al SO de la Ura-1, al otro lado de la Ctra. de Almadén, en el punto indicado en el Plano de Suministro Eléctrico del PGOU. A partir de este punto, nuestra Área desarrolla su propia Red de MT que crea un anillo subterráneo que enlazará los distintos CT del Área.

Los consumos energéticos previstos son los siguientes:

- Dotación por viviendas – 72 viv. unifamiliares (*)	9.200 w/viv	662,4 kW
- Dotación para Equipamiento Público (187 m2t)	100 w/m²t	8'7 kW
- Dotación para Infraestructuras (1.100 m2)	5 w/m²	5'5 kW
- Dotación espacios libres (3.705'68 m2)	0'5 w/m²	1,9 kW
- Dotación viales (23.630'56 m2)	0'5 w/m²	11,8 kW
Potencia Total demandada:		700'3 kW

(*) A partir de la ITC-BT-10, respecto al Grado de electrificación de las viviendas, se ha previsto un Grado de Electrificación Elevado, de 9.200 w/viv., dado que la parcela tipo en esta área o Sector tiene una edificabilidad superior a los 160 m²,

Con estos datos y aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0.80 en CT, se alcanza una potencia a disponer en el sector de 560'24 Kw, que equivale a 659'1 KVA (kW /0'85). Teniendo en cuenta esta potencia, se aprecia la necesidad de disponer de dos Centros de Transformadores de, que, previsiblemente, sería de 400 KVA, con las localizaciones indicadas en Plano O.7, Electricidad en Baja y Media Tensión. Estas localizaciones y potencias estimadas habrán ser precisadas por el Proyecto de Urbanización.

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

Desde cada uno de los 2 CT previstos, se disponen anillos de suministro en BT que alimentará a las distintas parcelas residenciales, dotacionales y alumbrado público.

Con objeto de reducir costes de urbanización, en primera instancia, se ha previsto que la Red de Baja Tensión pueda discurrir mediante tendidos aéreos y soportes dispuestos, aproximadamente, cada 40 m., de modo que por estos se pueda hacer la acometida individual de 2/4 parcelas. Estos soportes serán compartidos con las instalaciones de alumbrado y telecomunicaciones, guardando las distancias necesarias entre unas y otras.

Lo anterior no es impedimento para que el Proyecto de Urbanización pueda optar por trazar una Red de Baja Tensión Enterrada, que igualmente habrá de ejecutarse conforme al REBT y a las normas de las compañías suministradoras, y guardando las distancias necesarias con el resto de instalaciones subterráneas.

En el Plano O.7.- Esquema de Electricidad. Media y Baja Tensión – puede verse el esquema propuesto para MT y BT.

En los Planos O.3.- Secciones Viarias - pueden verse los esquemas de posición en el vial de ambas opciones, red aérea y red subterránea.

5.4.- ALUMBRADO PÚBLICO

Se contempla la posibilidad de trazar la red de alumbrado mediante cableado aéreo y soportes de luminarias cada 40 m. aproximadamente, con objeto de reducir costes. En este caso, esta red deberá compartir soportes con las restantes redes aéreas, tal como expresan los planos de secciones viarias. Estos soportes servirán también para fijar las luminarias de alumbrado.

En caso de optarse por una red enterrada, bajo tubo de PVC corrugado y señalizado, estando dicho tubo hormigonado en los cruces de las calles, así como las arquetas homologadas necesarias. En ambos caso se mantendrán las distancias preceptivas a otras redes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

La red dispondrá de lámparas Led, de bajo consumo y larga duración, así como programadores eficientes. Se dispondrán los cuadros de alumbrado necesarios.

El Proyecto de Urbanización analizará la viabilidad de emplear luminarias autónomas abastecidas con placas solares fotovoltaicas, lo que evitaría el trazado de cableados.

5.5.- RED DE TELEFONÍA

Se implantará una Red de Telefonía e Internet básicas para el Área, compartida por varios operadores de telecomunicaciones, conforme a la legislación vigente en esta materia.

Se prevé la posibilidad de trazados aéreos de la red de telefonía, con objeto de reducir costes de ejecución. En este caso, esta red deberá compartir soportes con las restantes redes aéreas, tal como expresan los planos de secciones viarias.

En caso de optarse por una red enterrada, esta dispondrá de los conductos y arquetas necesarios mínimos para atender al conjunto de las parcelas del Área. La red respetará la posición de trazado propuesta en los Planos de Secciones Viales, las profundidades preceptivas, la protección y señalización de conductos en acerados y cruces, y las distancias necesarias a otras instalaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

6.- PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA

6.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El PGOU prevé para nuestra Área Ura-6 su desarrollo mediante el Sistema de Compensación. Tras la aprobación del PGOU, que incluye la ordenación pormenorizada de nuestra Área, procederá el establecimiento de este Sistema de Compensación y la aprobación de su Proyecto de Reparcelación, como paso previo a la tramitación y ejecución de su Proyecto de Urbanización.

6.2.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

En principio se prevé el desarrollo del Área Ura-6 en una única Unidad de Ejecución, coincidente con el ámbito de la propia Área. Por ello, esta Ordenación Pormenorizada incluye ya la Delimitación de esta Unidad de Ejecución, delimita el Plano O.1.- Ordenación Pormenorizada del Área y Delimitación de la Unidad de Ejecución. Esto no impide que, mediante el procedimiento previsto en el Artículo 106 de la LOUA, puedan delimitarse posteriormente dos o más unidades de ejecución si ello resultara preciso para hacer más viable la Ejecución del Área.

6.3.- PROGRAMACIÓN, PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Según la propia Ficha Urbanística del PGOU, la ejecución del Ura-6 está programada para el primer y segundo cuatrienio. Por tanto, desde su fecha de entrada en vigor, el nuevo PGOU prevé un periodo de ocho años para la Ejecución Urbanística de nuestra Área.

A partir de la aprobación definitiva del PGOU, dentro del cual se incluye la ordenación pormenorizada completa del Área, está previsto que la Ejecución se realice conjuntamente para todo el ámbito del Área, es decir, en una sólo Zona, y con varias Fases de Ejecución conjunta.

Este Plan de Etapas prevé que la Ejecución Urbanística se desarrolle con los siguientes Hitos y Plazos máximos:

Firma de Convenio con Ayto., Establecimiento del Sistema de Compensación y Constitución de la Junta de Compensación, desde aprobación definitiva PGOU:	12 meses
Presentación Proyectos de Reparcelación y Urbanización y gestión deslinde y desafectación Vía Pecuaria, desde la constitución de la Junta de Compensación:	12 meses
Aprobación de Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, y aportación económica para los Sistemas Generales del PGOU y el 10%, desde su presentación:	12 meses
Contratación de Obras de Urbanización (requiere la gestión municipal paralela de Sistemas Generales), desde la aprobación del Proyecto de Urbanización:	12 meses
Ejecución Fase 1 de Obras de Urbanización (requiere ejecución de SG vinculados), desde su contratación:	15 meses
Ejecución Fase 2 de Obras de Urbanización (requiere ejecución de SG vinculados), desde su contratación:	15 meses
Ejecución Fase 3 de Obras de Urbanización (requiere ejecución de SG vinculados), desde su contratación:	15 meses
Recepción de Obras y Constitución de Entidad Urbanística de Conservación, desde la finalización de las Obras:	3 meses
Cuenta de Liquidación Definitiva y Liquidación de la Junta de Compensación, desde la Recepción de las Obras de Urbanización:	15 meses

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

En principio, se prevé la Ejecución de la Actuación mediante el Sistema de Compensación, pues dada la magnitud de los asentamientos urbanísticos existentes en el Municipio, en relación a su población, y por tanto, en relación a la capacidad de gestión urbanística y financiera de su Ayuntamiento, se considera que puede ser más factible alcanzar la ejecución del planeamiento mediante este Sistema de iniciativa privada. No obstante, si en el momento de la ejecución las circunstancias del colectivo de propietarios y del Municipio lo hacen más aconsejable, podría optase por el Sistema de Cooperación, cuyas condiciones de ejecución debería ser concertadas en el correspondiente Convenio de Ejecución por Cooperación.

La Ejecución de las Obras de Urbanización se prevé en Etapa Única para el conjunto del Área, con las siguientes Fases de Ejecución de Obras:

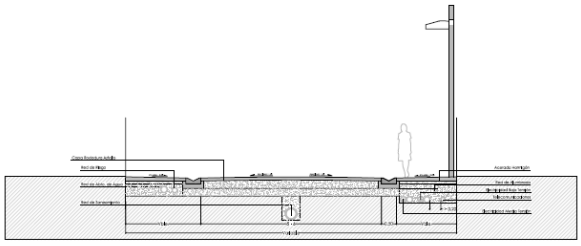
- Fase 1.- Aperturas y Acceso Viario Rodado al conjunto de parcelas, Medidas Correctoras de Inundación, Red de Suministro de Agua, Red de Saneamiento y Depuración de Fecales.
- Fase 2.- Redes Eléctricas de Media y Baja Tensión, y Alumbrado Público.
- Fase 3.- Red de Telecomunicaciones, Red de Riego, Ejecución completa de Viales Interiores y Espacios Libres.

En todo caso, corresponderá a los Propietarios financiar y al Ayuntamiento ejecutar los Sistemas Generales que son necesarios para la puesta en servicio de las distintas Fases de Ejecución, con ritmo de ejecución ajustado a los ritmos de ejecución de urbanización de las distintas Áreas y Sectores.

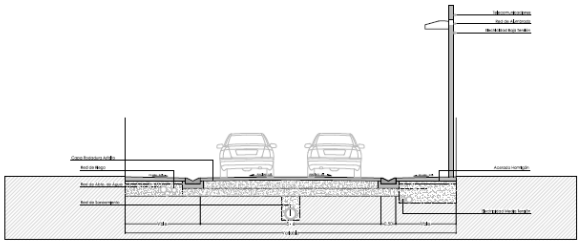
La ejecución de cada una de estas 3 Fases permitirá la puesta en servicio gradual y anticipada de las infraestructuras y suministros correspondientes a cada Fase, conforme a las condiciones establecidas por la LOUA, que ha tenido importantes novedades en la Ley 6/2016, y las Normas Urbanísticas del PGOU. Todo esto habrá de hacerse en coordinación con las iniciativas individuales de edificación y legalización simultánea a la urbanización, y la autorización de sus usos provisionales, también regulados por la LOUA y las NNUU del PGOU.

Esta programación del Plan de Etapas podrá ser modificada posteriormente, conforme a lo previsto en el Artículo 13.3.d. de la LOUA.

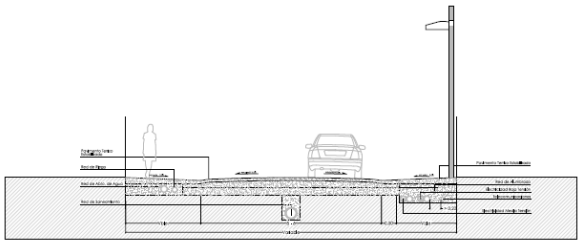
Los plazos de edificación serán los generales establecidos en el PGOU. Podrán simultanearse las obras de edificación con las de urbanización, en las condiciones establecidas para ello por la legislación urbanística vigente y las NNUU del PGOU.



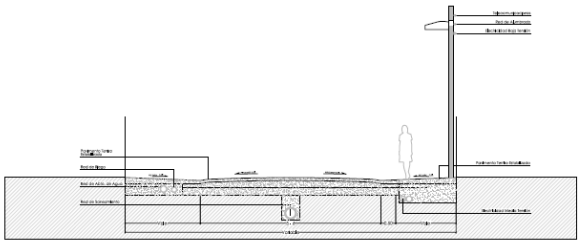
Sección Tipo A – Viario Principal
Opción pavimentos asfalto/hormigón - Instalaciones Soterradas



Sección Tipo A – Viario Principal
Opción pavimentos asfalto/hormigón - Instalaciones Soterradas / Aéreas



Sección Tipo A – Viario Principal
Opción pavimentos terrizos - Instalaciones Soterradas



Sección Tipo A – Viario Principal
Opción pavimentos terrizos - Instalaciones Soterradas / Aéreas

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

7.- ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

En cumplimiento de lo requerido por la legislación urbanística vigente y sin detrimento del Estudio Económico – Financiero del PGOU, esta ordenación pormenorizada del Ura-6 incorpora un Estudio Económico – Financiero que justifica la viabilidad económica y la sostenibilidad social de esta actuación urbanística.

7.1.- EVALUACIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA Ura-6:

1. Coste de obras de Urbanización Completa del Área: 2.162.394 €

   Teniendo en cuenta las características del Área y las condiciones mínimas de urbanización establecidas, el coste de las Obras de Urbanización completas, incluidos los viales interiores, infraestructuras (agua, saneamiento, depuración, medidas correctoras de la inundación, electricidad en media y baja tensión, telecomunicaciones y alumbrado público), urbanización de espacios libres y conexiones a redes exteriores de infraestructuras, se valora en orden a 15 €/m^{2}s (IVA incluido), siendo el ámbito del Área de 144.159'62 m^2.

   Este concepto supone un coste de repercusión de 19'05 €/m2 parcela, y 127'01 €/m2 techo.

2. Obtención de suelos dotacionales del Área: 83.200 €

   Se supone que los actuales viales están afectados de uso público y, por ello, estos suelos no requieren su adquisición previa, ni tampoco generan derecho de aprovechamiento. Sin embargo, la ejecución de los Sistemas Locales y también los Sistemas Generales incluidos en el Área, si los hubiera, cuando pertenecen al parcelario privado actual del Área, pueden obtenerse mediante el mecanismo de la reparcelación, con la participación de sus propietarios en el reparto de cargas y beneficios del Área. Sin embargo, dado que se trata de una parcelación muy consolidada, donde las parcelas resultantes son, en general, las existentes, y, por tanto, será difícil disponer de suelos donde materializar el aprovechamiento de los propietarios afectados, podría optarse también por la adquisición económica de estos suelos, a su valor inicial, por parte de los propietarios que sí van a materializar sus aprovechamientos en sus propias parcelas. Por esta razón, en este Estudio se ha optado por valorar la adquisición de estos suelos dotacionales en su estado inicial, tanto respecto a los situados en el suelo urbano no consolidado del área, como respecto a los situados en suelo no urbanizable.

   Los Suelos que hay que adquirir dentro del Área suman un total de 9.426 m2, que son:

   - SGEL-9 y SGEQ-4: 2.076'02 m^2
   - SLEL-1, SLEL-2 y SLEQ-1Equipamientos: 4.951'31 m^2
   - Nuevos Viales o ampliación de los existentes: 2.398'78 m^2

   Los Suelos que hay que adquirir fuera del Área, en Suelo No Urbanizable, para la Depuradora SLSI-4 tienen una superficie de 1.350 m^2, incluido su acceso y tramo exterior de canalización de Arroyo.

   Teniendo en cuenta las circunstancias urbanísticas del Suelo Urbano No Consolidado del Área, conforme a la legislación en materia de valoraciones urbanísticas, estimándolo como suelo en situación de urbanizado con grandes deficiencias urbanísticas, calculado por el método residual estático, se le estima un valor inicial de 5 €/m^2, que es también similar a las referencia disponibles de precios de mercado actuales de estos suelos. Respecto a la valoración del suelo no urbanizable, obviamente en situación rural, se le estima un valor de 2 €/m^2, que también es equivalente a las referencias de mercado disponibles sobre fincas de características similares.

   Además del valor del suelo, será necesario la demolición y reposición de unos 1.750 ml. de cerramientos, incluyendo la tala y reposición de vegetación, y demolición y reposición de algunas pequeñas edificaciones auxiliares afectadas. El coste total por estos conceptos se estima en 43.750 €, que han de sumarse al coste de adquisición de suelos.

   La obtención de estos suelos dotacionales, sus indemnizaciones y obras auxiliares, repercuten un coste de 0'73 €/m^{2}parcela, y 4'89 €/m^{2}techo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

3. Sistemas Generales PGOU: 732.162 €

El PGOU prevé una serie de Sistemas Generales, en este caso todos externos al ámbito Ura-1, que son los siguientes:

- Participación SG Eléctrico
- Participación SG Suministro de Agua
- Otros Sistemas Generales

En la Ficha Urbanística a la Ura-1 se le asigna a la Ura-1 una Cuota de Participación en el Coste de Sistemas Generales del 4'7012 %, que supone un Coste Estimado de 292.374 €.

Los Sistemas Generales exteriores, repercuten 2'58 €/m²parcela, y 17'17 €/m²techo.

4. Desafectación y Adquisición Suelos Vía Pecuaria: 35.898 €

El trazado supuesto del Cordel de Castilblanco a El Pedroso genera un tramo de superficie 5.983 m² situado dentro de la Ura-1. El PGOU ha previsto su deslinde y desafectación. Una vez tramitada la desafectación se prevé la adquisición de los suelos patrimoniales resultantes por parte de los propietarios privados del Área, con una valoración similar a la empleada para las adquisición de suelos dotacionales, que es de, 5 €/m². Este valor se incrementa en un 20% con objeto de gestionar el coste estimado del deslinde.

El Deslinde y Desafectación del Dominio Pecuario, y la adquisición posterior de estos suelos repercuten 0'32 €/m²parcela, y 2'11 €/m²techo.

5. Asistencias Técnicas y Gastos de Gestión del Sistema de Ejecución: 216.239 €

Esta cifra, por la experiencia de otras actuaciones urbanísticas, se ha estimada en el 10% del coste de las obras de urbanización. Es la suma de los costes de asistencias técnicas para la redacción del Planeamiento Pormenorizado, para el Establecimiento del Sistema y redacción del Proyecto de Reparcelación, para la redacción del Proyecto Urbanización y la dirección facultativa de sus Obra, así como la Gestión completa de la Junta de Compensación hasta su liquidación (se ha estimado un plazo total de 10 años).

Las Asistencias Técnica y Gestión del Sistema repercuten 1'91 €/m²parcela, y 12'70 €/m²techo.

Así pues, el **Coste Total de Urbanización del Área Ura-6**, incluidos sus S. Generales, es: **2.790.106 €**

Este Conjunto de Gastos de Urbanización repercuten 24'58 €/m²parcela, y 163'88 €/m²techo.

Al Coste de Urbanización habrá de añadirse el **Coste de la Adquisición del 10%** del aprovechamiento urbanístico que, por Ley, corresponde al Ayuntamiento. Teniendo en cuenta el valor inicial considerado para este suelo de 5 €/m²s y teniendo en cuenta los costes de repercusión por m² de parcela residencial urbanizada, calculado en 24'58 €/m²parcela, y 163'88 €/m²techo, dado que el Área contendrá 113.501'73 m² de parcela residencial y 17.025'26 m² de techo, el suelo residencial donde se materializa **el 10% del aprovechamiento urbanístico del Área** que corresponde al Ayuntamiento, suponiendo que este opte por su materializarlo en dinero, **se valora a 29'58 €/m², que suma 335.761 €.**

La adquisición del 10% al Ayuntamiento repercute 2'96 €/m²parcela, y 19'72 €/m²techo.

No obstante, se trata de una estimación económica que habrá de concretarse en la valoración de estos suelos urbanizados en el momento en que se materialice su pago.

La suma de todos los Costes de Urbanización del Área y la adquisición del 10% de aprovechamiento que es del Ayuntamiento, supone un **Coste Total de Urbanización de 3.125.868 €, lo que supone una repercusión de 27'54 €/m²parcela, y 183'60 €/m²techo.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

7.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y SOCIAL DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Ura-6:

A la vista de los cálculos de costes estimados detallados en el apartado anterior, **una parcela tipo de 1.500 m²s y una edificabilidad de 225 m²t** (344'25 UAU), tendría que soportar un **Coste Total de Urbanización de 41.310'40 €**, que, como se ha dicho, repercute 27'54€/m2parcela, 183'60€/m2techo y 120 €/UAU.

Se considera que este valor unido al valor inicial del suelo de parcela tipo, valorado en 7.500 €, daría un valor de parcela urbanizada, es decir solar, de **48.810'40 €**, que supone una repercusión de **216'94 €/m² de techo edificable**. Se considera que con estas cifras de costes la actuación es económicamente viable, pues una parcela residencial unifamiliar urbanizada con esta superficie y edificabilidad, en un estado normal del mercado inmobiliario, superaría estos costes.

Para probarlo, empleando el método de cálculo residual estático (Art. 37 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación, RDL 7/2015, y Art. 22.2 del Reglamento de Valoraciones, RD 1492/2011), que calcula el valor de repercusión de suelo con esta fórmula VRS= Vv/K – Vc, considerando un valor de construcción de 800 €/m²t, y, dadas las circunstancias actuales del mercado, un valor K de 1'2, para alcanzar un valor mínimo de repercusión de 216'94 €/m²t debemos alcanzar un valor de venta de vivienda unifamiliar aislada de 1.220 €/m²t, lo que supone que una vivienda nueva, sobre parcela de 1.500 m², si agota su edificabilidad de 225 m²t, debe alcanzar un valor mínimo de 274.500 €, una cifra alta, debido a que hay una superficie construida también alta. En cambio, si no se agota la edificabilidad y la vivienda es sólo de 150 m²t, el valor de repercusión de suelo quedaría en 325'40 €/m²t, lo que aplicando esta fórmula, da lugar a un valor de venta 1.350 €/m²t, que supone que el edificio nuevo de 150 m²t, sobre parcela de 1.500 m², tendría que venderse en un mínimo de 202.572 €, una cifra algo más accesible que la anterior.

Dadas la situación actual de profunda crisis económica y el perfil socioeconómico de los propietarios de Las Minas, debemos ser conscientes de que la actuación no resultaría viable si su ejecución se exigiera en un plazo corto de tiempo. Por ello, el Plan de Etapas contenido en el apartado anterior, ha procurado dilatar unos años el inicio de las obras y también disponer un plazo total de ejecución amplio, de modo que el conjunto de la actuación dispondrá, inicialmente, de ocho años (dos cuatrienios) para su desarrollo. Este plazo que debería ser suficiente para que los propietarios puedan disponer de los fondos precisos, una vez recuperadas las circunstancias socioeconómicas normales, pues supondría una inversión del orden de 5.164 €/año. No obstante lo anterior, deberán ser los Propietarios los que, a la vista de sus circunstancias económicas, determinen si pueden asumir este ritmo de inversión, con o sin financiación, o bien precisan una ampliación del plazo de ejecución, que reduzca el esfuerzo anual de inversión, y con ello la haga más asumible para mayoría.

Sevilla, mayo de 2017.

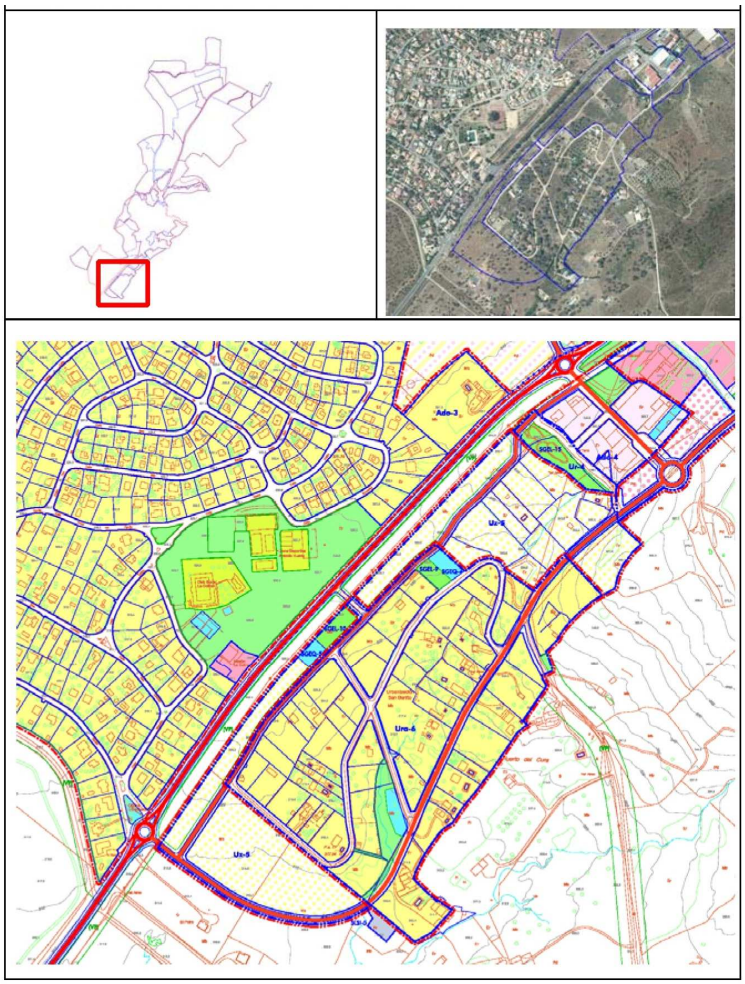
Ventura Galera Navarro, arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS

CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS _ SEVILLA



ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Área de Reforma Interior Ura-6

San Benito Abad - Castilblanco de Los Arroyos

Mayo 2017

Promotor Iniciativa: Comunidad de Propietarios del Área

Arquitecto: Ventura Galera Navarro

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

Área de Reforma Interior Ura-6, del PGOU de Castilblanco de Los Arroyos
ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 1.- Ámbito, Objeto y Contenidos de las presentes Ordenanzas.

1. El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas Particulares es el del Área de Reforma Interior Ura-6, en suelo urbano no consolidado, que constituye el Asentamiento Urbanístico de San Benito Abad de Castilblanco de los Arroyos, cuya delimitación queda definida en los Planos de Ordenación Estructural del PGOU y en el Plano O.1 de esta Ordenación Pormenorizada.

2. En desarrollo de las Determinaciones Estructurales establecidas por el PGOU para el Área Ura-6, especificadas en su Ficha Urbanísticas, el Objeto de las presentes Ordenanzas Particulares, conforme al Artículo 13.3.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), es regular las determinaciones pormenorizadas que completan la Ordenación Urbanística de esta Área.

3. Estas Ordenanzas Particulares contienen las siguientes Determinaciones de Orden Pormenorizado:
   - Condiciones del Uso Residencial
   - Condiciones de los Usos Dotacionales
   - Condiciones de Parcela
   - Condiciones de Edificación
   - Condiciones de Protección Ambiental y Paisajística
   - Condiciones de Ejecución del Planeamiento. Plan de Etapas.
   - Condiciones Mínimas de Urbanización

4. Estas Ordenanzas se complementan con el resto de Documentos de Información y de Ordenación que componen la Ordenación Pormenorizada del Área Ura-6, y deben ser aplicadas en concordancia con el resto de Documentos, e interpretadas conforme a los criterios contenidos en el Artículo 1.1.6 de las NNUU del PGOU. Son los siguientes:
   - MEMORIAS de Información y Ordenación.
   - ORDENANZAS PARTICULARES
   - PLANOS de Información y Ordenación:
     I.1.- Situación del Área
     I.2.- Topográfico Existente
     I.3.- Parcelas y Edificaciones Existentes
     I.4.- Electricidad Existente
     I.5.- Telefonía Existente
     O.1.- Ordenación Pormenorizada del Área y Delimitación Unidad de Ejecución
     O.2.- Alineaciones, Rasantes y Escorrentías de Pluviales
     O.3.- Secciones Viales (3.a y 3.b)
     O.4.- Rasantes Longitudinales
     O.5.- Esquema de Saneamiento
     O.6.- Esquema de Abastecimiento
     O.7.- Esquema de Electricidad. Media y Baja Tensión
     O.8.- Esquema de Alumbrado Público
     O.9.- Esquema de Telecomunicaciones

5. En cuanto a la relación entre estas Ordenanzas Pormenorizadas y las Normas Generales del PGOU se seguirán las siguientes reglas:
   a) En el ámbito del Área Ura-6, se aplicarán las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas Particulares Pormenorizadas, en coordinación con las determinaciones pormenorizadas de carácter general contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU (NNUU), salvo en lo que se refiere a las normas específicas de Zona Ciudad Jardín (CJ) contenidas en las NNUU del PGOU, sobre las que prevalecerán las presentes Ordenanzas Particulares en todo aquello que pudieran contradecirlas.
   b) En todo lo no regulado por las presentes Ordenanzas Particulares se aplicará, de forma supletoria, las Normas Generales de carácter Pormenorizado del PGOU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

Artículo 2.- Condiciones de Uso Residencial.

1. El Uso Global establecido por el PGOU para el Área Ura-6 es el Residencial Zona R-BD1, uso Residencial Baja Densidad.

2. El único Uso Pormenorizado lucrativo establecido en el Área Ura-6, localizado en el Plano O.1, es el Residencial Ciudad Jardín (CJ).

3. El Uso Pormenorizado Residencial Ciudad Jardín (CJ) está caracterizado por la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada, vivienda implantada en edificios en posición aislada dentro de una parcela independiente, dotada con frente y acceso propio a la vía pública.

4. El Uso Residencial Ciudad Jardín admite, en las parcelas cuyo tamaño lo permita, la tipología denominada Agrupación de Viviendas Unifamiliares, régimen especial de la tipología de Vivienda Unifamiliar, regulado en el Artículo 10.2.1.1.A).b) de las Normas Generales del PGOU.

5. Son Usos Alternativos y Compatibles con el Residencial Ciudad Jardín sin limitación de superficie, los siguientes usos pormenorizados, con las condiciones generales de uso establecidas en los artículos correspondientes de las Normas del PGOU:
   a) Comercial minorista (Artículos 10.3.1.1.a.1 y 10.3.3).
   b) Oficinas (Artículos 10.3.1.1.b y 10.3.4).
   c) Hotelero, Hospedaje y Alojamiento (Artículos 10.3.1.1.c, 10.3.6 y 10.4.1.1).
   d) Hostelería sin música, tipo bar, cafetería y restaurante (Artículos 10.3.1.1.d.4 y 10.3.3)
   e) Gimnasio (Artículos 10.3.1.1.d.3 y 10.3.3).
   f) Servicios profesionales cualificados (Artículo 10.5.1.1.c).
   g) Talleres artesanales y pequeña industria (Artículo 10.5.1.1.d).
   h) Equipamientos Públicos o Privados, en cualquiera de sus categorías (Artículos 10.6).
   i) Infraestructuras Urbanas descritas en el Artículo 3.3. de estas Ordenanzas.

6. Cuando la sustitución del Uso Residencial por Usos Compatibles sea parcial, el uso residencial cumplirá necesariamente las condiciones de uso y programa mínimo establecidas en el Capítulo 9.3 y el Artículo 10.2.2 de las Normas Generales del PGOU y tendrá una superficie útil mínima de 60 m^2. Además, la vivienda y el local que acogen el uso compatible dispondrán de los accesos, disposición de estancias y el acondicionamiento, necesarios para garantizar su correcta coexistencia e independencia funcional.

7. Se definen los Usos Auxiliares como usos que están al servicio del uso principal, tanto del característico como del compatible, y que se desarrollan sobre las edificaciones auxiliares. Pueden ser:
   a) Aparcamiento.
   b) Trastero y almacén de aperos de jardinería.
   c) Piscina, en las condiciones particulares establecidas en el Artículo 6.
   d) Aseo y Vestuario vinculados a la piscina y espacio exterior.
   e) Instalaciones propias del funcionamiento del edificio, de la piscina y espacio exterior: cuartos de calderas, basuras, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión, depuradora, aljibes, y otros análogos.

8. Bajo Rasante sólo son admisibles, al servicio del Uso Residencial, o de los Usos Compatibles, los Usos Auxiliares relacionados en el apartado anterior.

Artículo 3.- Condiciones de las Usos Dotacionales.

1. Dentro del ámbito del Área Ura-6 se establecen las siguientes Sistemas Generales y Sistemas Locales de Dotaciones, delimitadas en el Plano O.1:
   a) Sistema General de Espacio Libre SGEL-9
   b) Sistema General de Equipamiento SGEQ-4
   c) Espacios Libres Local: EL-1, EL-2.
   d) Equipamientos Local: EQ1, destinado a las subcategorías de SIPS y Deportivo.
   e) Viarios y Aparcamientos Públicos, compuesto por Viarios Estructurantes y Secundarios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

2. Fuera del ámbito del Ura-6, en suelo no urbanizable, se localiza la Parcela de Infraestructuras SI-Depuradora 1 (SLSI-5 del PGOU), delimitada en el Plano O.1.

3. Las infraestructuras urbanas, tales como centros de transformación eléctrica, estaciones de bombeo, soportes, arquetas y armarios, conducciones y otras elementos necesarios para el trazado de las infraestructuras y servicios del Área no requieren una calificación de uso específica, por ser usos compatibles con el uso residencial, con los usos dotacionales y con los viales públicos, siempre en localizaciones que permitan su adecuada integración y que no perjudiquen a estos usos pormenorizados, y conforme a las condiciones técnicas que les sean exigibles en aplicación de sus respectivas Normas Técnicas y las Condiciones Mínima de Urbanización reguladas en el Artículo 8 de estas Ordenanzas.

4. En el Área Ura-6 se aplicarán las Condiciones Generales de Usos Dotacionales contenidas en los Capítulos 6 y 7 del Título 10 de las Normas del PGOU, en coordinación con las presentes Ordenanzas Particulares.

Artículo 4.- Condiciones de Parcela.

1. En general, la unidad de intervención a efectos edificatorios, es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 2 de este Artículo, en cuanto a superficie y frente de fachada. No obstante lo anterior, todas las parcelas existentes, definidas en los planos de información y ordenación de esta Ordenación Pormenorizada, serán consideradas edificables, aunque incumplan alguna de las condiciones mínimas de parcela.

2. Las Condiciones Mínimas de Parcela, exigibles también para todas las parcelas resultantes de una segregación, son:
   a) Superficie mínima de parcela: 1.500 m^2
   b) Frente mínimo de fachada: 20 m.

3. Serán autorizables agregaciones de parcelas colindantes, o de porciones de estas, con objeto de constituir otra parcela mayor, aunque esta no alcanzara las Condiciones Mínimas, y siempre que la que se reduzca no quede por debajo de las Condiciones Mínimas.

4. A efecto del cálculo de las condiciones de parcela mínima, se contabilizará el ancho y la superficie de las instalaciones urbanas, relacionadas en el Artículo 3.3, que discurran u ocupen parte del interior de una parcela.

5. En el caso de que, debido a un cambio de alineaciones a viales establecidas por esta Ordenación Pormenorizada, descritas en el Plano O.2, se produzca una disminución en parcelas residenciales existentes, las parcelas resultantes se considerarán también edificables, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del Apartado 1 de este Artículo. En estos casos, también podrán segregarse, aquellas parcelas que, aunque no cumplan las condiciones de Parcela Mínima por razón de las realineaciones, si las hubieran cumplido en caso de no haberse producido dichas realineaciones.

Artículo 5.- Condiciones de Edificación.

1. Tipos de obras permitidas:
   a) En general, conforme a lo regulado en esta Ordenación Pormenorizada, se permiten todos los tipos de obras, de las descritas en el Capítulo 9.1 de las Normas Generales, en los edificios de nueva edificación y en los existentes, susceptibles de recibir licencia por ser acordes a la ordenación territorial y urbanística aplicable al Área o Sector.
   b) Aquellas edificaciones existentes en el Área en situación de Fuera de Ordenación, conforme a los dispuesto en el Artículo 34.1.b) y Disposición Adicional Primera de la LOUA, a las que se refiere el Artículo 3.1.B).a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, se regirán por las condiciones del Artículo 1.1.8 de las NN.UU del PGOU.
   c) Aquellas edificaciones existentes en el Área disconformes con la ordenación urbanística o territorial, para las que hubiera trascurrido la limitación temporal para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido,

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

conforme al Artículo 185.1 de la LOUA, a las que se refiere el Artículo 3.1.B).b) del, de 10 de enero, y que reúnan las condiciones exigibles en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad constructiva y funcional, conforme al Capítulo 9.5 de las NNUU, podrán acogerse al reconocimiento del Régimen de Asimilado al Fuera de Ordenación, en las condiciones previstas para ello por el por la LOUA, por el Decreto 2/2012, por el Artículo 1.1.10 de las NNUU del PGOU y las Ordenanzas Municipales Específicas que lo desarrollaran. Una vez reconocida la situación de asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación, sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

d) Además de lo anterior, específicamente para las edificaciones situadas en asentamientos urbanísticos incorporados al PGOU, se aplicará el régimen regulado por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, y por el Artículo 8.4.7.bis de las NNUU del PGOU, referente a la ejecución progresiva de la urbanización de estos asentamiento y el acceso a los servicios mínimos necesarios

2. Edificabilidad de la parcela:
   a) En aplicación de la Edificabilidad Global asignada al Área Ura-6 por la ordenación estructural del PGOU, la edificabilidad neta de cada parcela residencial Ciudad Jardín es de 0.15 m2t/m2s.
   b) No consume edificabilidad de la parcela o solar:
   – Los porches abiertos por dos o más frentes.
   – Las edificaciones auxiliares relacionadas en el Artículo 2.7 de estas Ordenanzas.
   – Las edificaciones bajo rasante destinada a los usos descritos en el Artículo 2.8 de estas Ordenanzas.
   – Las Infraestructuras Urbanas descritas en el Artículo 3.3. que, en su caso, se localicen dentro de la parcela.
   c) A efecto del cálculo de edificabilidad, se contabilizará el conjunto de la parcela, incluida la superficie que, en su caso, ocuparan las Infraestructuras Urbanas, descritas en el Artículo 3.3. de estas Ordenanzas.
   d) Las edificaciones existentes que excedan la edificabilidad máxima de la parcela, quedarán en situación de incompatibilidad con la ordenación urbanística, bien en su totalidad, o bien en la parte diferenciada de la edificación donde se localice este exceso, siéndoles aplicables el régimen regulado en el Artículo 5.1.b) ó 5.1.c) de estas Ordenanzas.

3. Ocupación máxima de la parcela por la edificación:
   a) La ocupación máxima de parcela en planta baja por la edificación principal es del 15%.
   b) La ocupación máxima de parcela en planta alta por la edificación principal es del 7%.
   c) La ocupación máxima de parcela en planta baja por porches abiertos es del 3%.
   d) La ocupación máxima de parcela en planta baja por la edificación auxiliar es del 3%. No obstante, las piscinas y albercas, consideradas también usos auxiliares, no computan para el cálculo de ocupación de las edificaciones auxiliares.
   e) La ocupación máxima de parcela en planta sótano es del 10%, y estará situada bajo el Edificio principal.
   f) Las edificaciones existentes, principales o auxiliares, situadas sobre o bajo rasante, que excedan las ocupaciones máximas expresadas en los apartados anteriores, quedarán en situación de incompatibilidad con la ordenación urbanística, siéndoles aplicables el régimen regulado en el Artículo 5.1.b) ó 5.1.c) de estas Ordenanzas.

4. Alineaciones de las edificaciones:
   a) La edificación principal y los porches cubiertos se implantarán dentro de la parcela con los siguientes retranqueos mínimos y condiciones de posición:
      – 5 metros a las alineaciones de viales rodados y parcelas de dotaciones públicas e infraestructuras.
      – 3 metros, o 1/2 de su altura, a las alineaciones de viales no rodados y al resto de linderos medianeros.
      – Fuera de la Zona Inundable T500 actual o, en su caso T500 futuro, fuera de Zona de Servidumbre en los cauces públicos (5m del MCO) y siempre a 3 metros del MCO en cauces privados, representados en los planos de Ordenación.
      – La implantación de las edificaciones principales respetará la distancia necesaria a las Infraestructuras Urbanas, descritas en el Artículo 3.3, que se sitúen dentro de la parcela, de modo que se garantice su buen funcionamiento y fácil mantenimiento, y se cumplan sus respectivas normas técnicas y distancias de seguridad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

b) Las edificaciones auxiliares destinadas a los usos relacionados en el apartado 7 del artículo 2, se implantarán con los siguientes retranqueos mínimos y condiciones de posición:
   - 5 metros a las alineaciones de viales rodados y parcelas de dotaciones públicas e infraestructuras.
   - 3 metros a las alineaciones de viales no rodados.
   - Podrán adosarse al resto de linderos medianeros.
   - Fuera de la Zona Inundable T500 actual o, en su caso T500 futuro, fuera de Zona de Servidumbre en los cauces públicos (5m del MCO) y siempre a 3 metros del MCO en cauces privados, representados en los planos de Ordenación.
   - La implantación de las edificaciones auxiliares respetará la distancia necesaria a las Infraestructuras Urbanas, descritas en el Artículo 3.3, que se sitúen dentro de la parcela, de modo que se garantice su buen funcionamiento y fácil mantenimiento, y se cumplan sus respectivas normas técnicas y distancias de seguridad.

c) Excepcionalmente, podrán reducirse, sólo en planta baja, estas distancias a fachadas o linderos, nunca las afecciones hidráulicas y distancias mínimas a infraestructuras, cuando la forma de la parcela o sus condiciones especiales de alineación, tales como línea límite de edificación a Carretera o afecciones hidráulicas, lo hicieran imprescindible para poder agotar la edificabilidad de la parcela con una implantación arquitectónica lógica. Es estos casos, el Ayuntamiento, si lo estima necesario, podrá exigir la redacción previa de un Estudio de Detalle para regular estos casos particulares, en el ámbito de una o varias parcelas.

d) Las edificaciones existentes cuyas condiciones de implantación y distancias a fachadas o linderos laterales fueran inferiores a las mínimas reguladas en este artículo, quedarán en situación de incompatibilidad con la ordenación urbanística, siéndoles aplicables el régimen regulado en el Artículo 5.1.b) ó 5.1.c) de estas Ordenanzas.

5. Alturas reguladoras de la edificación:
   a) El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación principal será de dos (2).
   b) El número máximo de plantas sobre rasante de la edificación auxiliar será de una (1).
   c) El número máximo de plantas bajo rasante será de una (1).
   d) La altura máxima de la edificación principal es de 7,50 metros, medida esta entre la cota de rasante de referencia del terreno ocupado por la edificación y la cota del borde del alero de la cubierta inclinada o, en su caso, de la cara inferior del forjado de cubierta plana.
   e) La altura máxima de la edificación auxiliar es de 2,50 metros, medida en la forma expresada en el apartado anterior.
   f) La altura libre máxima de la planta sótano será de 3,00 metros
   g) La altura libre mínima en las plantas de la edificación principal es, en general, de 2,50 metros, salvo en baños y pasillos donde la altura mínima será de 2,20 metros.
   h) La altura libre mínima en las edificaciones auxiliares y en planta sótano es de 2,20 metros.
   i) Las edificaciones existentes que incumplan el número máximo de plantas sobre rasante o bajo rasante, o las alturas máximas y mínimas, expresados en los apartados anteriores, quedarán en situación de incompatibilidad con la ordenación urbanística, siéndoles aplicables el régimen regulado en el Artículo 5.1.b) ó 5.1.c) de estas Ordenanzas.

6. Cubiertas:
   a) Se admiten, indiferentemente, las cubiertas planas e inclinadas.
   b) Por encima de las alturas máximas edificadas a reguladas en el apartado 5 de este artículo 5, no se admiten ningún cuerpo edificado y sólo son admisibles los elementos propios de la cubierta, tales como pretiles de cubierta plana, faldones de teja, lucernarios, antenas, chimeneas, placas solares o equipos de instalación de climatización, sin que ninguno de estos elementos pueda superar la altura de 200 cm. sobre la altura máxima del edificio, salvo los pretiles de protección cuya altura máxima será de 120 cm, medida sobre la superficie de la solería de la cubierta horizontal.
   c) Podrán disponerse escaleras exteriores de acceso a las cubiertas, pero, en coherencia con el apartado anterior, estos accesos no podrán constituir castilletes cubiertos por encima de las alturas máximas.
   d) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:
      - La pendiente máxima será de treinta grados sexagesimales.
      - Se prohíben los acabados con piezas de fibrocemento, plásticas o metalizadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

- Se recomiendan las cubiertas simples a dos o cuatro aguas. No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del Municipio.
- En ningún caso serán habitables los espacios generados entre los forjados superiores de segunda planta y sus cubiertas inclinadas.

Artículo 6.- Condiciones de Protección Ambiental y Paisajística.

1. El Proyecto Arquitectónico y la información sobre la parcela y su entorno.
   a) El Proyecto Arquitectónico presentado para obtener licencia de obras de nueva planta, ampliación ó rehabilitación integral de las edificaciones existentes, contendrá no sólo la ordenación de la edificación sino también la ordenación íntegra de la parcela, incluyendo el diseño completo del terreno no ocupado por la edificación.
   b) El Proyecto dispondrá de un plano topográfico y secciones del terreno, a escala mínima 1/200, así como fotografías del estado actual de la parcela y su entorno inmediato. Esta información gráfica actualizada, incluirá un detalle de las formaciones rocosas emergentes, cauces privados de agua, así como de las especies arbóreas y arbustos existentes en la parcela, con especificación de su estado de conservación y la posición de sus troncos y proyección de copas. Esta información incorporará, también, el levantamiento y fotografías de las edificaciones y construcciones, de todo tipo, existentes en la parcela; especificando, en su caso, la existencia de vallas con aparejos tradicionales de piedra.

2. El Proyecto, en todo caso, determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por las edificaciones, de acuerdo con los siguientes Criterios:
   a) Conservación y, en su caso, restauración de las formaciones rocosas emergentes, vallas con aparejos tradicional de piedra y las especies de árboles y arbustos autóctonos existentes en la parcela, a cuyo efecto se tendrá en cuenta la información disponible en las fotografías aéreas de 2006, de agosto de 2011, y otras posteriores disponibles.
   b) En caso necesario, la vegetación existente se completará, preferentemente, con especies autóctona, de acuerdo con criterios de integración ambiental.
   c) En caso de utilizarse especies sensiblemente diferentes a las autóctonas, su utilización será minoritaria y se justificará la optimación del consumo de agua.
   d) Se recomienda no utilizar tapizados de césped, y, en todo caso, se emplearán las especies con menor consumo de agua, que no podrán implantarse, en ningún caso en más del 10% de la parcela.
   e) Las escorrentías naturales e inicios de arroyos privados existentes en cada parcela serán mantenidos en su trazado original y nunca será desviados o entubados.
   f) La suma de las superficies pavimentadas y cubiertas no impermeables dentro de cada parcela no superará el 50% de su superficie. Las aguas pluviales recogidas en cada parcela, serán almacenadas en aljibes o albercas para su utilización en riego, mientras que las aguas sobrantes serán devueltas al acuífero mediante superficies drenantes o pozos de infiltración dispuestos en el interior de cada parcela.
   g) Las piscinas o albercas sólo serán autorizables cuando se justifique que la parcela dispone de agua no potable suficiente para su utilización, bien por disponer la parcela de pozo autorizado y con caudal suficiente, o bien por recoger y almacenar el agua de lluvia suficiente para su utilización en estos elementos. En todo caso, las piscinas individuales no tendrán un volumen superior a 50m3.

3. La implantación de la edificación en la Parcela y su Integración en el entorno.
   a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de edificabilidad, implantación y alturas expresados en el Artículo 5.
   b) Los materiales, formas y colores que emplee el edificio estarán supeditados a su integración adecuada en el entorno natural.
   c) En el caso de terrenos con pendientes significativas, las edificaciones y las propias obras de urbanización de la parcela deberán escalonarse para adaptarse a la topografía natural del terreno y evitar así la creación de grandes explanadas y muros de contención, de modo que la cota de solería de la planta baja de la edificación, o bien de la urbanización de parcela, nunca estará situada a más de 1,50 metros sobre o bajo la rasante natural del terreno en cada punto de la parcela.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

d) La disposición de las edificaciones debe adaptarse a la topografía, elementos rocosos emergentes, vallas tradicionales de piedra y elementos vegetales autóctonos existentes en la parcela. Excepcionalmente, sólo cuando el Proyecto justifique que alguno de estos elementos resultan completamente incompatible con la implantación del edificio, se podrá admitir su traslado o trasplante a otro lugar de la parcela.
e) El cumplimiento de estas condiciones será exigida para la concesión de la Licencia de Primera Ocupación.

Artículo 7.- Condiciones de Ejecución del Planeamiento. Plan de Etapas.

1. El Proceso de Ejecución del Planeamiento.
A partir de la aprobación definitiva del PGOU, que incluye ya la ordenación pormenorizada del Área de Reforma Interior Ura-6, la Ejecución del Planeamiento seguirá el siguiente proceso:
   a) Establecimiento del Sistema, estando prevista la ejecución de esta actuación mediante el Sistema de Compensación.
   b) Deslinde y Desafectación, total o parcial, del tramo de Vía Pecuaria que afecta al Área.
   c) El Ayuntamiento y los Propietarios del Área podrán firmar un Convenio de Ejecución que permita concertar las condiciones y plazos de ejecución de la Urbanización Interior, de los Sistemas Generales vinculados o adscritos, y de las cesiones del 10% de aprovechamiento que corresponden al Municipio.
   d) Redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación y su inscripción registral.
   e) Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización.
   f) Contratación y Ejecución de las tres Fases de Ejecución de Obras que componen la Urbanización del Área.
   g) Recepción de Obras y Constitución de Entidad Urbanística de Conservación.
   h) Cuenta de Liquidación Definitiva y Liquidación de la Junta de Compensación.
   i) Ejecución de las obras de edificación, y, en su caso, regularización de las existentes.

2. Plan de Etapas y Fases de Ejecución de la Urbanización.
   a) La Ejecución de la Urbanización se prevé en Etapa Única para el conjunto del Área.
   b) Las Obras de Urbanización del Área se desarrollarán en las siguientes Fases de Ejecución:
   – Fase 1.- Aperturas y Acceso Viario Rodado al conjunto de parcelas, Medidas Correctoras de Inundación, Red de Suministro de Agua, Red de Saneamiento y Depuración de Fecales.
   – Fase 2.- Redes Eléctricas de Media y Baja Tensión, y Alumbrado Público.
   – Fase 3.- Red de Telecomunicaciones, Red de Riego, acondicionamiento urbano de Viales Interiores y Espacios Libres.
   c) Los Sistemas Generales exteriores necesarios para la ejecución del Área serán financiados por sus propietarios, en el porcentaje que les corresponda, siendo el Ayuntamiento el responsable de ejecutarlos dentro de los plazos necesarios para permitir la Ejecución y puesta en servicios de las distintas Fases de Urbanización, conforme al Plan de Etapas del Área.

3. Ejecución progresiva de la Urbanización y puesta en servicio de suministros básicos.
La ejecución de cada una de estas 3 fases permitirá la puesta en servicio progresiva de las infraestructuras y servicios mínimos necesarios y la concesión de licencias, conforme a las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente, y particularmente en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, referente a los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable incorporados al planeamiento urbanístico, y conforme al Artículo 8.4.7.bis de las Normas Urbanísticas del PGOU.

4. Plazos de Ejecución.
A partir de la Aprobación del PGOU, el proceso de Ejecución Urbanística se ajustará a los siguientes plazos máximos:

Firma de Convenio con Ayto., Establecimiento del Sistema de Compensación y Constitución de Junta de Compensación, desde aprobación definitiva PGOU:	12 meses
Presentación Proyectos de Reparcelación y Urbanización y gestión deslinde y desafectación Vía Pecuaria, desde la constitución de Junta de Compensación:	12 meses
Aprobación de Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, y aportación económica para los Sistemas Generales PGOU y el 10%, desde su presentación:	12 meses

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

Contratación de Obras de Urbanización (requiere la gestión municipal paralela de Sistemas Generales), desde la aprobación del Proyecto de Urbanización:	12 meses
Ejecución Fase 1 de Obras de Urbanización (requiere ejecución SG vinculados), desde su contratación:	15 meses
Ejecución Fase 2 de Obras de Urbanización (requiere ejecución SG vinculados), desde su contratación:	15 meses
Ejecución Fase 3 de Obras de Urbanización (requiere ejecución SG vinculados), desde su contratación:	15 meses
Recepción de Obras y Constitución de Entidad Urbanística de Conservación, desde la finalización de las Obras:	3 meses
Cuenta de Liquidación Definitiva y Liquidación de la Junta de Compensación, desde la Recepción de las Obras de Urbanización:	15 meses

5. Podrán simultanearse las obras de edificación con las de urbanización, en las condiciones establecidas para ello en los artículos 54 y 55 de la LOUA y en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016.

6. Una vez que las parcelas alcancen la condición de solar, los plazos de edificación serán los generales establecidos por el PGOU, en su Artículo 2.1.7.3, o las Ordenanzas Municipales Reguladoras del Registro de Solares.

Artículo 8.- Condiciones Mínimas de Urbanización.

1. En el Área Ura-6 se aplicarán, adicionalmente, las determinaciones contenidas en los Capítulos 2, 3, 4 y 6 del Título 11, referentes, respectivamente, a las condiciones del Espacio Viario, Espacios Libres, Equipamiento y Mobiliario Urbano, Infraestructuras y Servicios Urbanos, de las Normas del PGOU, en todo aquello que no contradiga las presentes Ordenanzas Particulares.

2. Condiciones Particulares del **Espacio Viario**:

   a) Las alineaciones y el rango, estructurante o secundario, de los viales locales del Área es el especificado en los Planos O.1 y O.2. En los Planos O.3 se especifican distintas secciones viarias y en el Plano O.4 las rasantes de sus secciones longitudinales.

   b) Los viales estructurantes dispondrán de dos calzadas para permitir el doble sentido de circulación rodada (vehículos a motor y bicicletas), y tendrán un ancho conjunto general de 6 metros, salvo en casos excepcionales en que podrán reducirse hasta 5 metros.

   c) Los viales secundarios dispondrán, preferentemente, de una sola calzada de circulación rodada (vehículos a motor y bicicletas), con ancho mínimo de 3 metros, y de un sólo sentido. Esta calzada única podrá admitir doble sentido sólo cuando sea imprescindible para la accesibilidad rodada de las parcelas y el diseño de la sección viaria en plataforma única pueda admitir la coexistencia del tráfico rodado de muy baja densidad con el peatonal y el estacionamiento.

   d) Los viales estructurantes dispondrán de dos franjas longitudinales reservada para el tránsito de personas, de anchura mínima 2 metros, y en condiciones de accesibilidad que cumplan las normas vigentes en esta materia. Cuando por la anchura de la vía no sea posible disponer de dos franjas peatonales que cumplan las condiciones anteriores, se dispondrán una sección asimétrica en la que una de las dos cumpla las condiciones de anchura y accesibilidad especificadas.

   e) Los viales secundarios, en función de su anchura, optarán por diferenciar una o dos franjas reservadas a peatones, conforme a las condiciones exigidas a los estructurantes, o bien optarán por la coexistencia de los tráficos rodados y peatonales, mediante secciones de plataforma única que permitan esta coexistencia.

   f) En general, los viales dispondrán de una o dos franjas destinadas al estacionamiento de vehículos, con anchura de 2 metros, siempre que esto sea posible tras disponer las franjas destinadas a calzadas rodadas y a peatones descritas en las letras anteriores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz
AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

g) Las cunetas o canaletas longitudinales destinadas a las escorrentías superficiales, se dispondrán, preferiblemente, a ambos lados de la calzada, o bien, en casos justificados, sólo a uno de ellos. Estas cunetas tendrán una sección que permita el acceso de vehículos a las franjas de estacionamiento y a las parcelas. Así mismo, deben disponerse con una posición y pendientes que no supongan una barrera para las circulaciones peatonales. Para garantizar la accesibilidad de vehículos y personas a través de las cunetas se dispondrán los tubos o losas precisos para resolver dichos pasos, en condiciones adecuadas de seguridad y facilidad de mantenimiento.

h) Siempre que la anchura del vial lo permita, se dispondrá arbolado en la vía pública, intercalado en la franja de aparcamiento o bien en las franjas destinadas a la circulación peatonal, garantizando que la anchura libre que dejan sigue cumpliendo las normas de accesibilidad exigibles. La frecuencia, posición y porte de estos árboles será tal que no reduzca significativamente la eficacia del alumbrado, no tenga conflicto con el trazado de las instalaciones subterráneas y aéreas, ni suponga un obstáculo para la circulación de vehículos y personas. A este arbolado viario cumplirá condiciones de especie y demanda hídrica similares a los que se exigen a los localizados en los espacios libres.

i) En el Espacio Público Viario se dispondrán los elementos del mobiliario urbano, tales como farolas, contenedores de residuos, señales de tráfico o informativas, y otros elementos emergentes necesarios para el trazado de las instalaciones urbanas y servicios públicos, siempre fuera de las calzadas y en modo que no supongan obstáculos, riesgos o merma de la accesibilidad de personas y vehículos. Se dispondrá con mesura, y empleará materiales y diseños duraderos y adecuados al entorno.

j) El Proyecto de Urbanización podrá emplear para sus calzadas y franjas laterales pavimentos duros, continuos o adoquinados, de piedras naturales, de mezclas bituminosas en caliente, u hormigones. Justificadamente, por razón de minoración de costes de ejecución y mantenimiento, y en pro de una mayor integración ambiental, también podrá optar por pavimentos blandos a base de materiales terrizos o granulares estabilizados. En uno y otro caso el Proyecto de Urbanización, en coordinación con los criterios de los Servicios Municipales y Compañías Suministradoras, justificará la idoneidad de los materiales y soluciones constructivas diseñados para los distintos pavimentos y sus firmes viarios, de modo que estos garanticen su adecuada funcionalidad, durabilidad, facilidad de mantenimiento, integración ambiental y cumplimiento de las normativas exigibles.

3. Condiciones Particulares de los **Espacios Libres**:

a) El diseño de los Espacios Libres del Área se adaptará a la topografía, cursos de agua, afloraciones rocosas, arbolado y otros elementos vegetales existentes que sean propias de la unidad ambientas original. Cuando la unidad ambiental estuviera degradada por la acción antrópica reciente, la intervención se dirigirá, en la medida de lo posible, a la restauración de su topografía, su arbolado y flora originales.

b) El Proyecto de Urbanización dispondrá los recorridos peatonales, áreas de estancia y de juegos, arbolado y otros elementos vegetales, mobiliario urbano, alumbrado e instalaciones y servicios básicos necesarios para satisfacer la funcionalidad propia de los Espacios Libres, en la cantidad y calidad que mejor se adecuen a los criterios de intervención expuestos en la letra anterior.

c) Teniendo en cuenta los contenidos de las letras anteriores en los Espacios Libres del área se seguirán los siguientes criterios:

- Dentro del Espacio Libre podrán disponerse zonas de recorrido y de estancia, así como pequeñas áreas deportivas. Para apoyar su funcionalidad podrán estar dotadas de quioscos, almacenes de aperos y elementos de sombra.
- Se dispondrá, al menos, un área de juegos infantil y/o para mayores, dispuesta en el Espacio Libre con mejor accesibilidad y tamaño. Sus elementos y pavimentos, además de cumplir las normas de seguridad específicas exigibles, emplearán materiales y colores que se integren correctamente en el unidad ambiental.
- Se emplearán, en general, pavimentos blandos, terrizos o granulares estabilizados, en las zonas de recorridos y estancias prioritarias, con control de las escorrentías y drenajes necesarios para su correcto funcionamiento y fácil mantenimiento.
- El mobiliario urbano – farolas, bancos, papeleras y otros contenedores de residuos,

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

bebederos y señalización - se dispondrá con mesura, y empleará materiales y diseños duraderos y adecuados al entorno.

- El diseño y nivel lumínico del alumbrado público será el más adecuado para su correcta integración, y se centrará en las zonas de estancia y recorridos prioritarios.
- El diseños del espacio libre garantizará la conservación del arbolado y del matorral autóctono existentes, salvo en casos muy justificados en que esto no fuera posible por las necesidades funcionales del Espacio Libre, y a condición de reponer sobradamente las especies afectadas en otro emplazamiento más adecuado.
- Los nuevos elementos vegetales introducidos corresponderán a las especies propias de la unidad ambiental autóctonas - Dehesa o Bosque Galerías, según el caso -, de modo que se garantizará su mínima demanda hídrica y su adecuada integración.
- Se dispondrá la red de riego imprescindible para atender las necesidades de las nuevas plantaciones y la limpieza de los espacios de estancia. Esta red, siempre que sea posible, se alimentará del agua proveniente del Sistema de Depuración propia del Área.
- Entre el diseño de estos Espacios Libres se incluirá, la canalización de cursos de agua necesaria para corrección de inundación, el control de escorrentías superficiales de pluviales y el aprovechamiento de estas aguas para uso de las zonas verdes. En el ámbito de los espacios libre podrán insertarse zanjas y pozos drenantes que mejoren la alimentación de los acuíferos y reduzcan el caudal que conducen por los viales hasta los puntos de desagüe del ámbito urbana.
- En el Espacio Libre podrán trazarse instalaciones subterráneas y aéreas necesarias para el Área, que se consideran usos compatibles conforme al Artículo 3.3, empleando el criterio de minimizar su impacto ambiental.
- En general, los Espacios Libres permanecerán abiertos respecto a los viarios, aunque con elementos que garanticen que no penetran los vehículos a motor dentro del espacio libre, salvo a su zona de aparcamiento. Si, excepcionalmente, tuvieran que ser cerrados por razones justificada de conservación, este cerramiento, en todo momento, permitirá la continuidad visual entre los espacios viarios y libres.

4. Condiciones Particulares de las **Infraestructuras y Servicios Urbanos**:

a) El Proyecto de Urbanización contendrá las infraestructuras urbanas interiores y sus conexiones, necesarias para atender los suministros urbanos del Área. Sus esquemas de trazados y puntos de conexión previstos quedan definidos en los siguientes planos:

- O.5.- Esquema de Saneamiento
- O.6.- Esquema de Abastecimiento
- O.7.- Esquema de Electricidad. Media y Baja Tensión
- O.8.- Esquema de Alumbrado Público
- O.9.- Esquema de Telecomunicaciones

El Proyecto de Urbanización desarrollará estos esquemas y, justificadamente, introducirá las modificaciones que sean necesarias en estas infraestructuras, con objeto de cumplir las respectivas normativas técnicas aplicables, de optimizar la calidad y sostenibilidad de los diseños, y de reducir sus costes de ejecución y mantenimiento.

b) La Red de Saneamiento se prevé separativa, por un lado las aguas fecales en red enterrada y por otro la red de pluviales que, en general, discurre en superficie. Con independencia de lo anterior, podrán disponerse entradas puntuales de aguas de lluvia en las cabeceras de los colectores fecales para facilitar su limpieza.

c) La Red de Aguas Pluviales discurre, en general, por los Viarios y Espacios Libres Públicos, aunque, en general, se mantendrán también las servidumbres de escorrentías superficiales que discurren actualmente por parcelas privadas, así como los puntos de desagüe a arroyos, gavias y cunetas exteriores. En el diseños de esta Red, el Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- Los recorridos de las escorrentías pluviales superficiales serán, en general, similares a los actuales, aunque el Proyecto resolverán los puntos del viario que actualmente no tienen un drenaje de pluviales correcto. El esquema de desagüe superficial queda expresado en el Plano O.2 de Alineaciones y Escorrentías.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

- En los casos en que las escorrentías tengan que discurrir por el interior de parcelas privadas se aplicarán las condiciones contenidas en el Apartado 5 de este Artículo. El ancho de servidumbre para estos trazados privados será, en general, de 3 metros, u otra dimensión que permitir el curso de los caudales de cálculo y su mantenimiento.
- La urbanización del Área y la edificación y urbanización interior de sus parcelas no aumentarán sensiblemente el caudal de las escorrentías actuales. A tal efecto el Artículo 6.2.f limita las superficies privadas pavimentadas e impone sistemas de recogida y reutilización de las aguas pluviales, así como mecanismos de retorno de las aguas pluviales sobrantes al acuífero. Respecto a los espacios públicos, en este Artículo se disponen también medidas que mejorarán la permeabilidad de sus superficies, especialmente en los Espacios Libres.
- Teniendo en cuenta el criterio de minoración de escorrentías del punto anterior, el Proyecto de Urbanización dimensionará las cunetas, pasos de cuneta y desagües dispuestos en los viales y espacios libres con capacidad suficiente para las aguas no impidan la normal utilización de los viales por vehículos y personas.
- En caso que el caudal de pluviales que debe atender un determinado tramo viario exceda la capacidad que admiten sus cunetas, sin que estas impidan la accesibilidad de vehículos y personas, se recurrirá al empleo de tramos pluviales subterráneos, o bien a la disposición de zanjas o pozos drenantes, disponiéndose estos elementos en los Espacios Libres o en las franjas laterales de los Viales.

d) La Red de Saneamiento, que conduce la totalidad de las aguas fecales generadas por en el Área hasta sus Depuradoras discurrirá, en general, por el eje de los Viarios Públicos y, cuando sea preciso para evitar puntos de bombeos, también por Espacios Libres, cumpliendo las normas técnicas de la entidad o empresa gestora. En el diseños de esta Red, el Proyecto de Urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios:
   - Se evitará, en la medida de lo posible, la utilización de bombeos. Para ello se recurrirá a conducciones profundas, hasta donde sea posible por razones económicas y técnicas.
   - En caso de que resulte imprescindible emplear bombeos, estos se dispondrán con un diseño que minimice su impacto sobre las parcelas próximas y garantice su correcto funcionamiento. Los puntos de bombeo dispondrán siempre de un aliviadero y conducciones que alcancen un cauce.
   - Las depuradoras emplearán, preferentemente, sistemas biológicos con bajo mantenimiento, bajo consumo energético y baja producción de lodos, que tengan en cuenta los reducidos caudales fecales generados y la estacionalidad de sus vertidos. En principio, se prevé sistemas de depuración biológica con sistemas de filtros de sólidos, tanque Imhoff y lechos de grava, con o sin recirculación, si bien el Proyecto de Urbanización, en coordinación con el Ayuntamiento y la Entidad Responsable de la Gestión de Depuración, desarrollará la solución técnica con mejor relación de sostenibilidad y reducción de costes de ejecución y mantenimiento.
   - La administración competente en materia de aguas deberá autorizar los puntos de vertido que requiera el Área.

e) La Red de Abastecimiento parte de una Red de Distribución General presurizada, prevista por el PGOU, a la que se conectará la Red de Abastecimiento del Área, hasta llegar a todas sus parcelas y dotaciones públicas. Estas Redes cumplirán las normas técnicas y ordenanzas municipales vigentes. En el diseños de esta Red, el Proyecto de Urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios:
   - Tanto la Red de Distribución como la Red de Abastecimientos discurrirán, en general, por las franjas laterales existentes a ambos lados de las calzadas. El Proyecto optarán por trazar sólo una conducción por calle o bien dos conducciones, una para cada fachada.
   - La red dispondrá de las válvulas y llaves necesarias, así como de los hidrantes de incendios que exija el servicio de bomberos con competencia en este municipio.
   - En los cruces bajo la calzada y en los tramos situados bajo franjas de aparcamiento o accesos a las parcelas, se protegerán las redes para garantizar su estabilidad mecánica.
   - Se dispondrán arquetas de acometida, individuales o pareadas, así como armarios o arquetas de medida para cada una de las parcelas y dotaciones.

f) La Red de Electricidad en Media y Baja Tensión garantizará el suministro eléctrico que

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

necesita esta Área, ajustándose a la legislación eléctrica y normas técnicas de la Compañía Suministradora. Consta de una conexión a la Red general y un anillo que enlazará en Media Tensión los distintos Centros de Transformación que precisa esta Área, así como de una Red de distribución en Baja Tensión que suministrará a cada una de las parcelas y dotaciones públicas. En el diseños de esta Red, el Proyecto de Urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Red de Media Tensión discurrirá mediante canalizaciones subterráneas, trazadas por viarios públicos (por sus franjas laterales) y espacios libres (por sus sendas interiores), generando un anillo que enlace los distintos Centros de Transformación.
- Los Centros de Transformación podrán localizarse en Espacios Libres, en franjas laterales de Viarios, o dentro de parcelas residenciales, siempre con acceso directo a la Vía Pública, dado que se trata de una infraestructura compatible, tal como regulan los Artículos 2.5.i y 3.3 de estas Ordenanzas. Se procurará la máxima integración visual de estos elementos y su mínima afección a la población.
- No se admiten nuevos Centros de Transformación Aéreos.
- La Red de Baja Tensión discurrirá mediante canalizaciones subterráneas, o bien mediante trenzados aéreos, ambos casos trazados a lo largo de viarios públicos y espacios libres, hasta suministrar en baja tensión a todas las parcelas y dotaciones públicas del Área.
- Para optar por el empleo de tendidos aéreos de Baja Tensión, el Proyecto de Urbanización deberá justificar, además del cumplimiento de normativas técnicas específicas de redes aéreas, que se emplean soluciones que reducen el impacto ambiental de estos trazados, y el ahorro económico de suponen esta opción, tanto en fase de obras como de explotación. En estos casos, los soportes de este tendido aéreo deberán ser compartidos con el resto de instalaciones aéreas, en condiciones de compatibilidad entre ellas.
- El Proyecto sustituirá los tendidos aéreos existentes que discurren por el interior de parcelas, por los nuevos tendidos que discurren por el Espacio Público.

g) La Red de Alumbrado Público, garantizará los niveles lumínicos y homogeneidad adecuados, en los Viarios y en los Espacios Libres del Área. En el diseño de esta Red, el Proyecto de Urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Empleará luminarias tipo LED u otras tecnologías con mayor eficiencia energética que surjan en el futuro.
- Además la Red dispondrá de las arquetas necesarias y de los preceptivos armarios de mando, protección y medición. En caso de que estos armarios se sitúen en las inmediaciones de un Centro de Trasformación, guardarán la distancia mínima preceptiva al CT.
- Las luminarias se dispondrán sobre soportes y báculos, cuya frecuencia y altura garantice los niveles de iluminación necesarios. La posición de los arboles no debe restar eficiencia a las luminarias.
- Las líneas eléctricas de Alumbrado discurrirá mediante canalizaciones subterráneas, o bien mediante tendidos aéreos, ambos casos trazadas a lo largo de viarios públicos y espacios libres,
- Para optar por el empleo de tendidos aéreos de Alumbrado, el Proyecto de Urbanización deberá justificar, además del cumplimiento de normativas técnicas específicas de redes aéreas, que se emplean soluciones que reducen el impacto ambiental de estos trazados, y el ahorro económico de suponen esta opción, tanto en fase de obras como de explotación. En estos casos, los soportes de este tendido aéreo deberán ser compartidos con el resto de instalaciones aéreas, en condiciones de compatibilidad entre ellas.
- El Proyecto de Urbanización, como alternativa a la solución convencional, podrá analizar la viabilidad, técnica y económica, que tendría emplear luminarias autónomas con alimentación solar.

h) La Red de Telecomunicaciones garantizará el suministro de telefonía y datos en el ámbito del Área, con igualdad de condiciones para los distintos operadores y ejecutada conforme a la legislación en materia de telecomunicaciones. En el diseño de esta Red, el Proyecto de Urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

- La red de Telecomunicaciones discurrirá mediante canalizaciones subterráneas y sus correspondientes arquetas y armarios, o bien mediante tendidos aéreos, ambos casos trazadas a lo largo de viarios públicos y espacios libres.
- Para optar por el empleo de tendidos aéreos de Telecomunicaciones, el Proyecto de Urbanización deberá justificar, además del cumplimiento de normativas técnicas específicas aplicable a estas redes aéreas, que se emplean soluciones que reducen el impacto ambiental de estos trazados, y el ahorro económico de suponen esta opción, tanto en fase de obras como de explotación. En estos casos, los soportes de este tendido aéreo deberán ser compartidos con el resto de instalaciones aéreas, en condiciones de compatibilidad entre ellas.
- El Proyecto de Urbanización, como alternativa a la solución convencional, podrá analizar la viabilidad, técnica y económica, de emplear soluciones inalámbricas para trasmitir las señales de telefonía y datos que puedan atender al Área.

i) La Red de Riego, será diseñada para atender las necesidades de los Espacios Libres y las líneas de arbolado dispuestas en los Viales. Para el diseño de esta Red, el Proyecto de Urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Se empleará, preferentemente, las aguas generadas por la depuración de las propias aguas fecales del Área. A tal efecto esta Red podrá disponer de aljibes o albercas.
- La red dispondrá de ramales de distribución, procedentes de las depuradoras y con alimentación complementaria desde la Red de Agua Potable, anillos de riego en cada uno de los espacios libres y viales, dotados de armario de control y programación, bocas de riego, y sistemas de riego por goteo.
- Su diseño y elementos priorizarán el aprovechamiento óptimo de los limitados recursos hídricos disponibles.

j) El Proyecto de Urbanización localizará el emplazamiento de los contenedores de recogida de los residuos sólidos urbanos, de forma concertada con el servicio municipal responsable. Se procurará la localización estos elementos en posiciones suficientemente alejadas de viviendas y equipamientos, procurando, en lo posible, su integración ambiental.

k) El Proyecto de Urbanización garantizará el trazado coordinado y compatible de las distintas instalaciones sobre los Espacio Público del Área.

5. Condiciones Particulares de las zonas reservadas para la disposición de infraestructuras públicas en parcelas privadas:

a) El Proyecto de Urbanización, en desarrollo de los esquemas planteados en esta Ordenación Pormenorizada, podrán habilitar corredores de infraestructuras atravesando manzanas, afectando parcelas residenciales o dotacionales, para el tránsito de las redes de saneamiento y pluviales, con objeto de poder trazarlas sin necesidad de bombeos, o para la implantación de otras instalaciones urbanas que también lo necesiten para su mejor funcionalidad y resulte admisible por sus respectivas normativas técnicas.

b) Estas reservas, definidos en los planos de infraestructuras de esta Ordenación Pormenorizada, tendrán las dimensiones estrictamente necesarias para la ejecución y mantenimiento de las respectivas redes.

c) A los efectos del cálculo de parcela mínima, edificabilidad y ocupación, estas infraestructuras se consideraran como parte de la parcela por la que discurren, conforme a lo regulado en el Artículo 5 de estas Ordenanzas.

d) La ejecución y mantenimiento de estas infraestructuras quedará garantizado mediante la constitución e inscripción registral de las oportunas servidumbres sobre las parcelas afectadas. El Proyecto de Reparcelación podrá prever estas servidumbres sobre las parcelas afectadas y contendrá una fórmula de compensación a sus propietarios, proporcional al valor de la servidumbre que soportan.

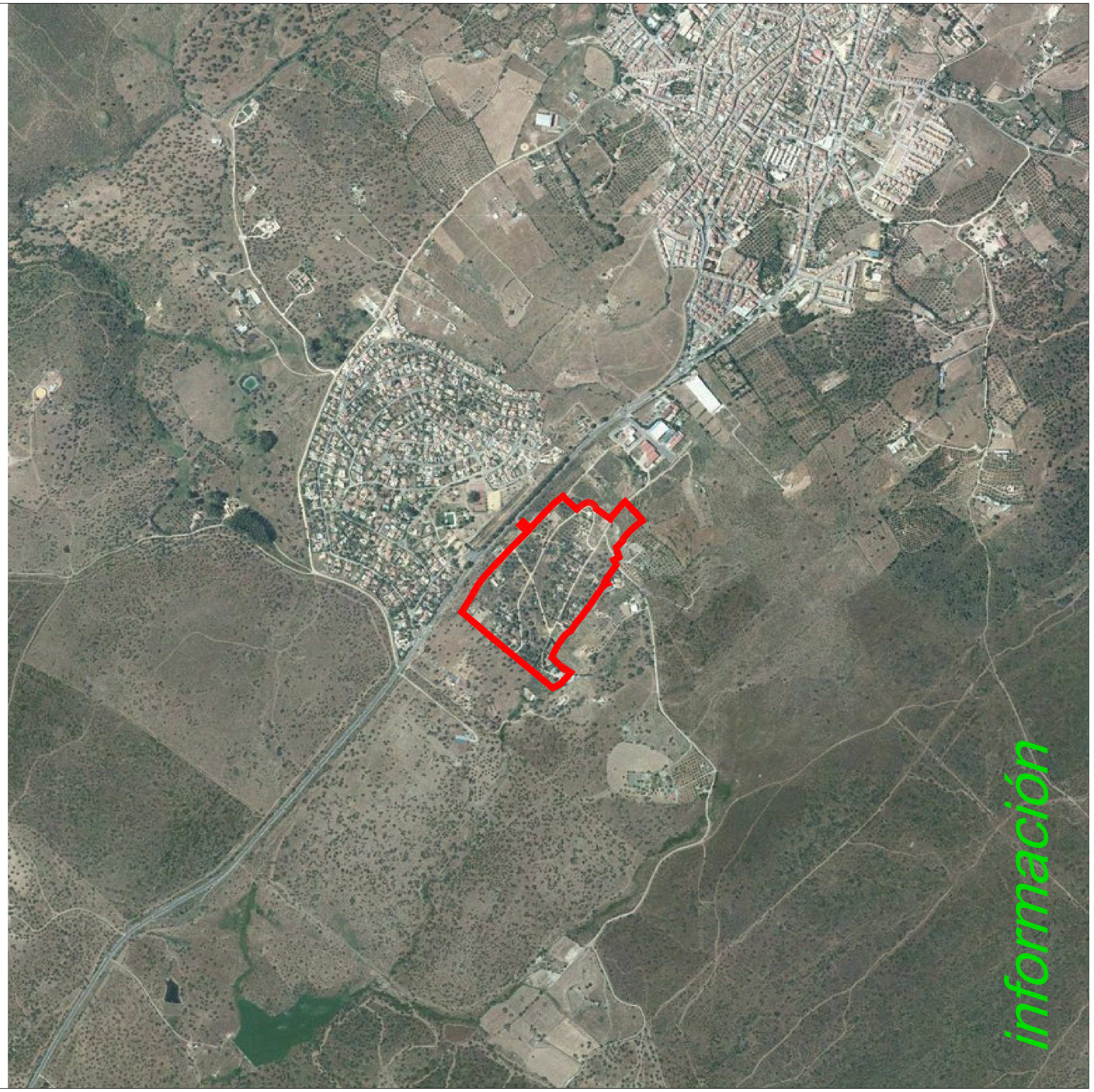
Castilblanco de Los Arroyo, mayo de 2017

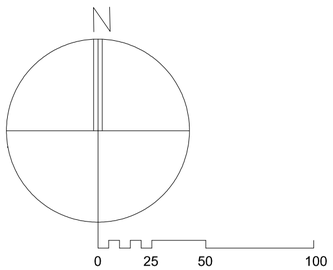
Ventura Galera Navarro, Arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General: Mercedes Morales Muñoz

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General: Mercedes Navarro Muñoz





INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL AREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO

COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:

AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

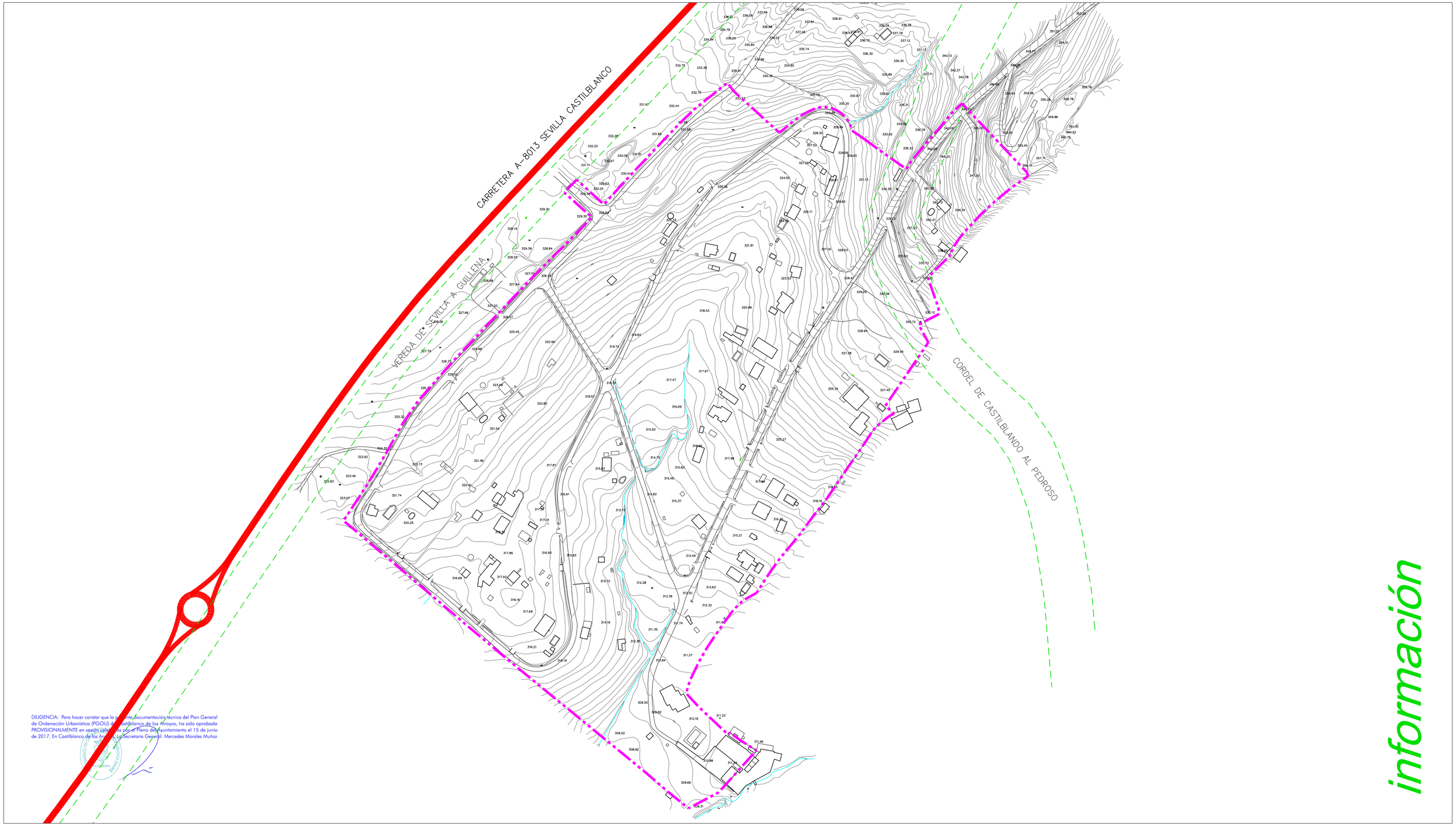
ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / AREA Ura-6

Situación del Área

PLANO NÚMERO

i. 1

ESCALA: 1/20.000
ESCALA: 1/10.000



N

0 25 50 100

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL AREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO

COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:

AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/2.000

A Y T O . D E C A S T I L B L A N C O D E L O S A R R O Y O S

P G O U

P L A N G E N E R A L D E O R D E N A C I Ó N U R B A N Í S T I C A

PLANOS DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / AREA Ura-6

Topográfico Existente

PLANO NÚMERO

i. 2

PARCELAS EXISTENTES

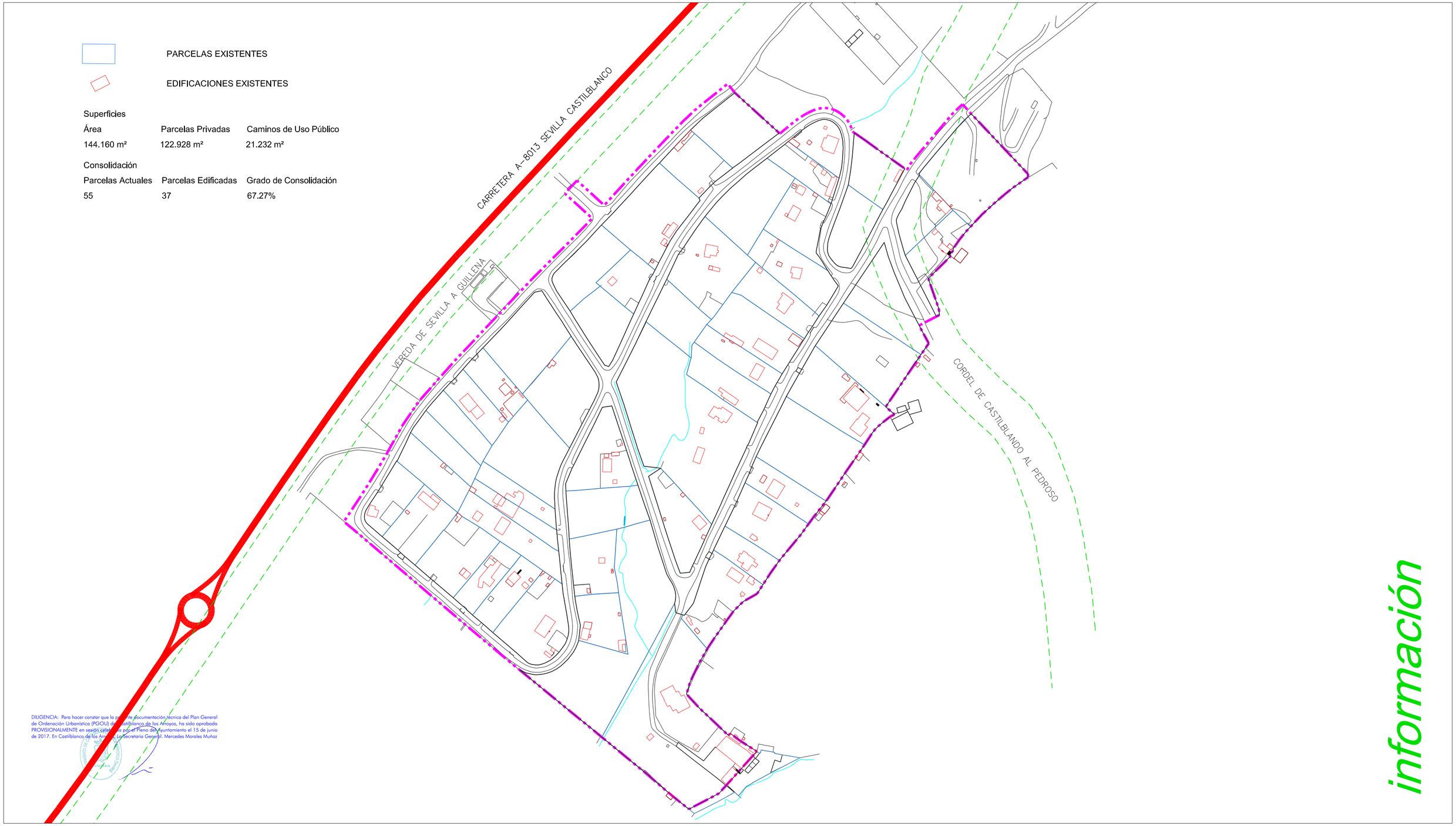
EDIFICACIONES EXISTENTES

Superficies

Área	Parcelas Privadas	Caminos de Uso Público
144.160 m²	122.928 m²	21.232 m²

Consolidación

Parcelas Actuales	Parcelas Edificadas	Grado de Consolidación
55	37	67.27%



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz

información

N

0 25 50 100

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL AREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO

COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:

AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/2.000

A Y T O. D E C A S T I L B L A N C O D E L O S A R R O Y O S

P G O U

P L A N G E N E R A L D E O R D E N A C I Ó N U R B A N Í S T I C A

PLANOS DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / AREA Ura-6

Parcelas y Edificación Existente

PLANO NÚMERO

i. 3

LÍNEA MEDIA TENSIÓN EXISTENTE

LÍNEA BAJA TENSIÓN EXISTENTE

TRANSFORMADOR AÉREO 200 KVA

CARRETERA A-8013 SEVILLA CASTILBLANCO

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz

información

N

0 25 50 100

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL AREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO

COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:

AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/2.000

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

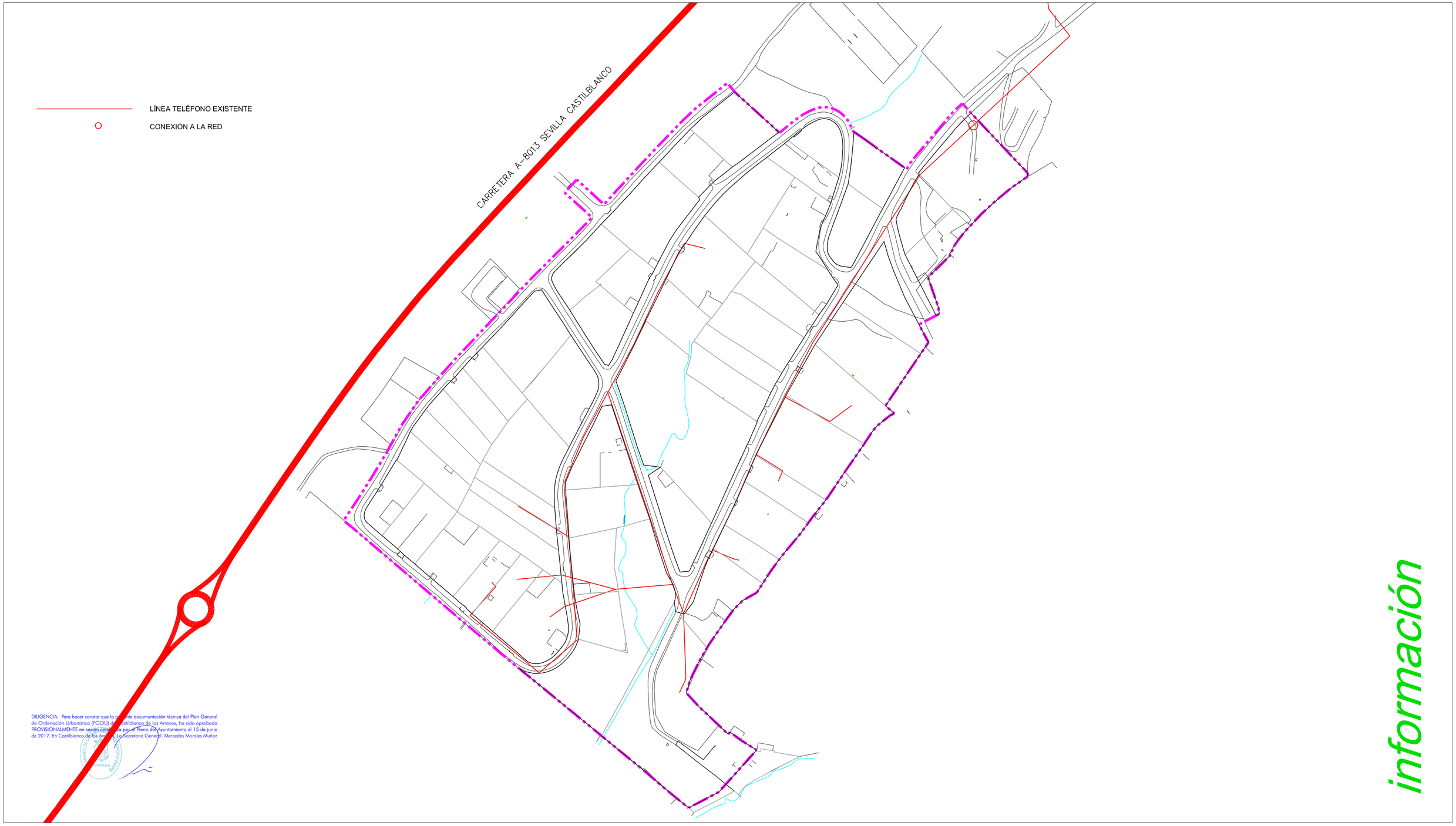
PLANOS DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / AREA Ura-6

Electricidad Existente

PLANO NÚMERO

i. 4



N

0 25 50 100

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL AREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO

COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/2.000

A Y T O. D E C A S T I L B L A N C O D E L O S A R R O Y O S

P G O U

P L A N G E N E R A L D E O R D E N A C I Ó N U R B A N Í S T I C A

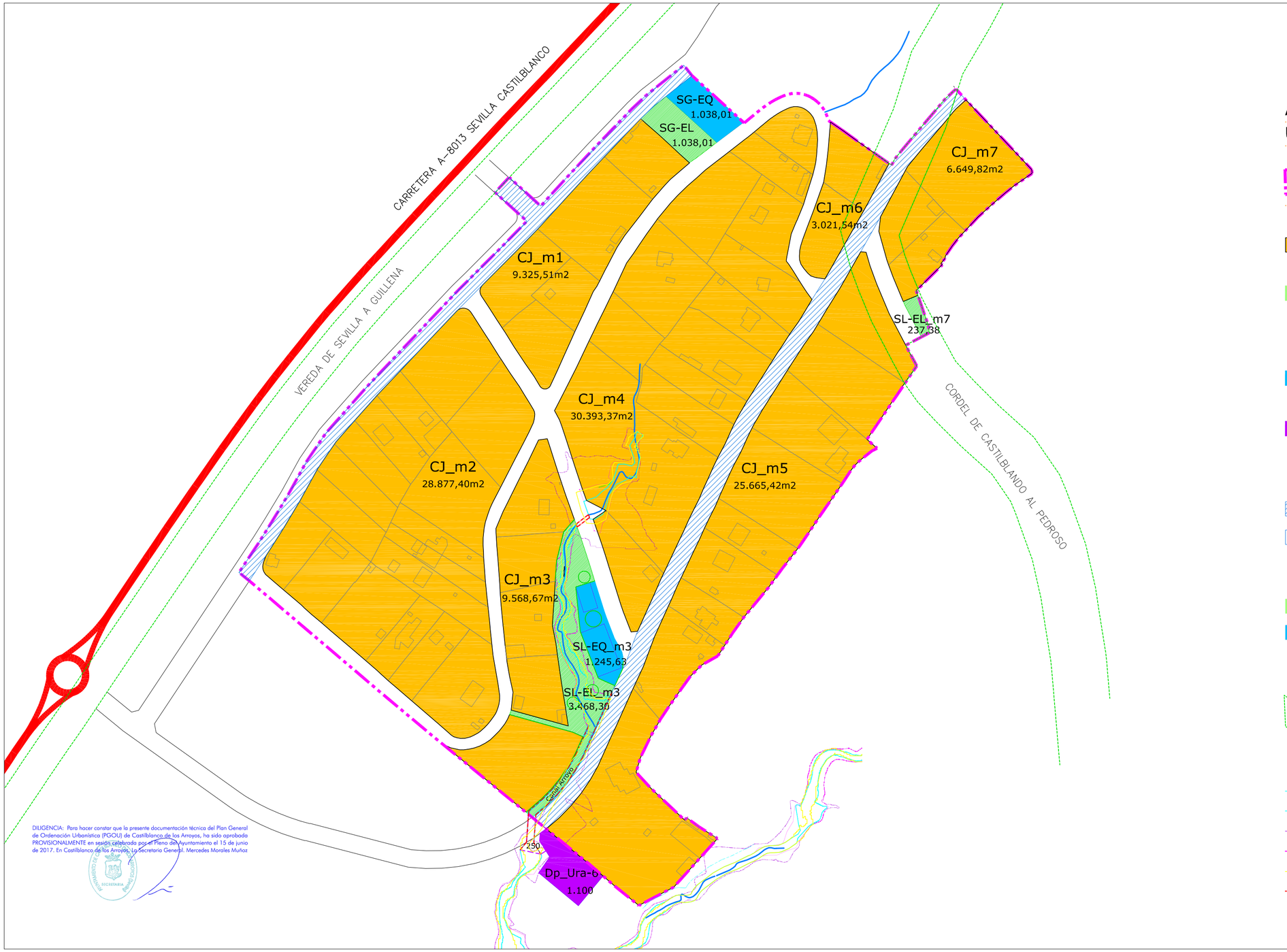
PLANOS DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / AREA Ura-6

Telefonía Existente

PLANO NÚMERO

i. 5



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz

Área de Reforma Interior Ura-6
Usos Pormenorizados

Delimitación ARI Ura1: 144.159'62 m2
Delimitación Area Reparto Ar-4
Delimitación Unidad de Ejecución ARI Ura1

Residencial R-BD-1 _ Ciudad Jardín (CJ)
CJ _ 113.501'73 m2

S. L. Espacio libre:
EL-1 _ 3.468'30 m2
EL-2 _ 237'38 m2
Total EL _ 3.705'68 m2

S. L. Equipamiento:
EQ-1 _ 1.245'63 m2

S. L. Infraestructura:
SL-SI-5- Depuradora _ 1.150 m2 (72 viv. + EQ)
en Suelo no Urbanizable, incluye acceso.
2 Centros de Transformación en suelo dotacional

S.L. Red Viaria Local estructurante (V): 11.292'43 m2

S.L. Red Viaria Local secundaria: 12.338'13 m2

Sistemas Generales Incluidos en el Área

S.G. Espacio Libre: 1.038'01 m2

S.G. Equipamiento: 1.038'01 m2

Afecciones Sectoriales:

Red Vías Pecuarias. Se desafectará en el Área Ura-6 el tramo del Cordel Castilblanco al Pedroso 5.893 m2.

Arroyos Innominado 12 y su afluente privado:

T5 - MCO_Dominio Público Hidráulico
Zona Servidumbre 5 m.
T500 Actual
T500 Tras Medidas Correctoras
Flujo preferente
Medidas correctoras Inundación T500 en Arroyo Privado: Motas y Marco bajo Vial

ordenación

N

0 25 50 100

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ÁREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO
COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/2.000

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

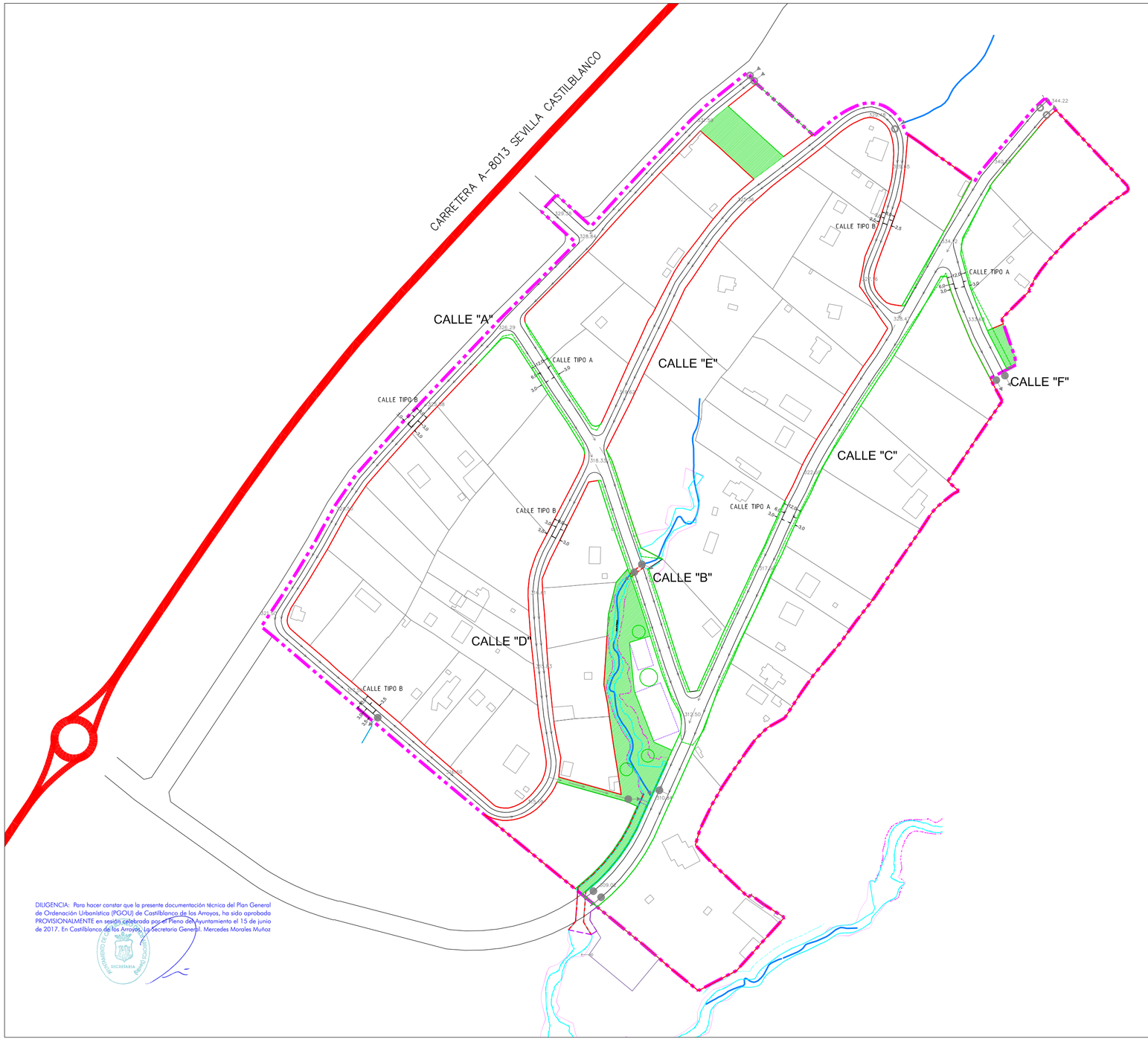
PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / ÁREA Ura-6

Ordenación pormenorizada del Área y Delimitación de la Unidad de Ejecución

PLANO NÚMERO

o.1



ALINEACIONES PREEXISTENTES QUE PERMANECEN

NUEVAS ALINEACIONES

ALINEACIONES PREEXISTENTES MODIFICADAS

DIRECCIÓN DE LA PENDIENTE DE LAS CUNETAS

VERTIDO AGUA PLUVIAL

RECOGIDA AGUA PLUVIAL

344.22 COTA

ordenación

N

0 25 50 100

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ÁREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO

COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:

AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A Y T O. D E C A S T I L B L A N C O D E L O S A R R O Y O S

P G O U

P L A N G E N E R A L D E O R D E N A C I Ó N U R B A N Í S T I C A

PLANOS DE ORDENACIÓN

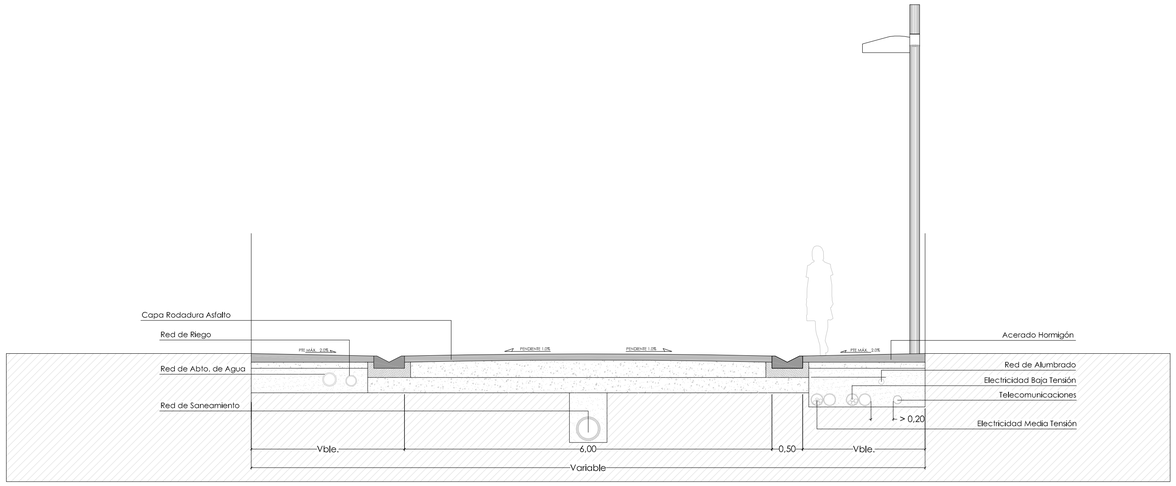
ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / ÁREA Ura-6

Alineaciones, Rasantes y Escorrentías de Pluviales

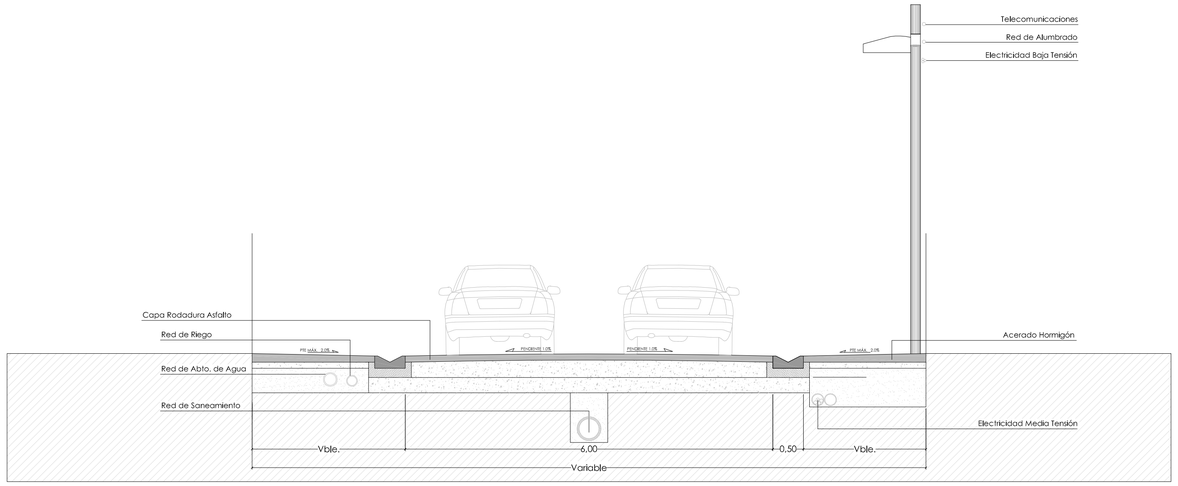
PLANO NÚMERO

O.2

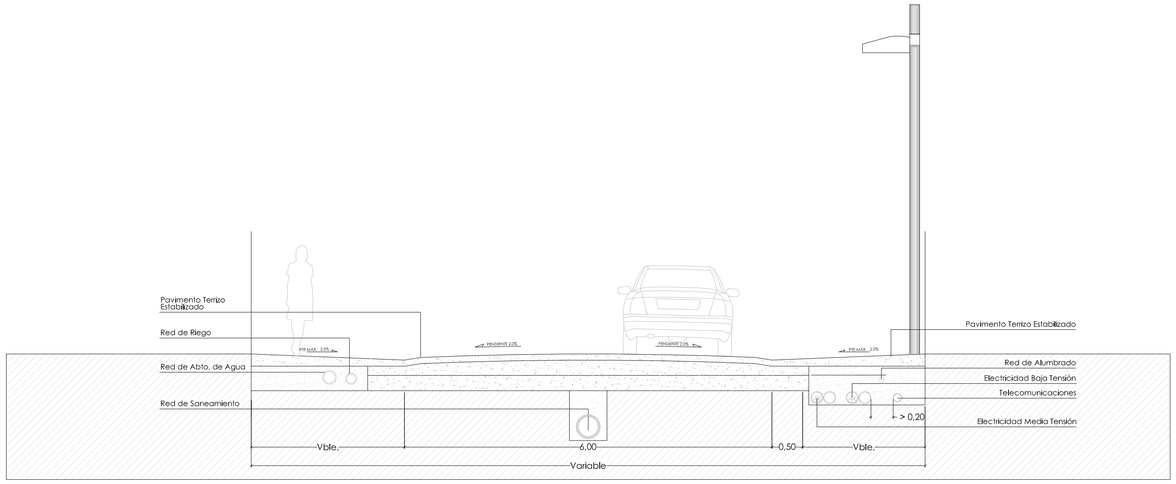
ESCALA: 1/2.000



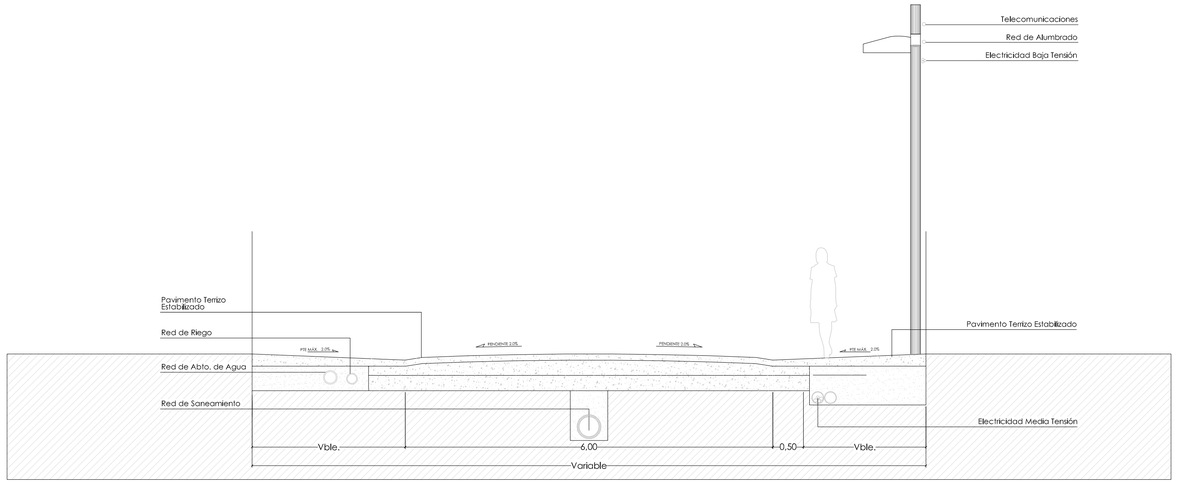
Sección Tipo A – Viario Principal
Opción pavimentos asfalto/hormigón - Instalaciones Soterradas



Sección Tipo A – Viario Principal
Opción pavimentos asfalto/hormigón - Instalaciones Soterradas / Aéreas



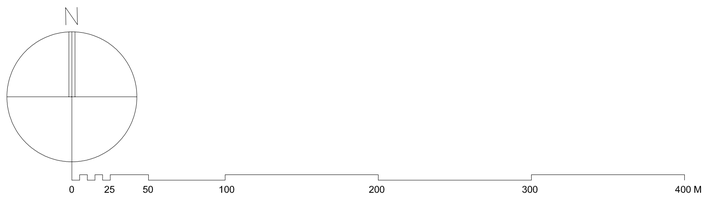
Sección Tipo A – Viario Principal
Opción pavimentos terrizos - Instalaciones Soterradas



Sección Tipo A – Viario Principal
Opción pavimentos terrizos - Instalaciones Soterradas / Aéreas

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, la Secretaria General, Mercedes Morales Muñoz

ordenación



INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ÁREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO
COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

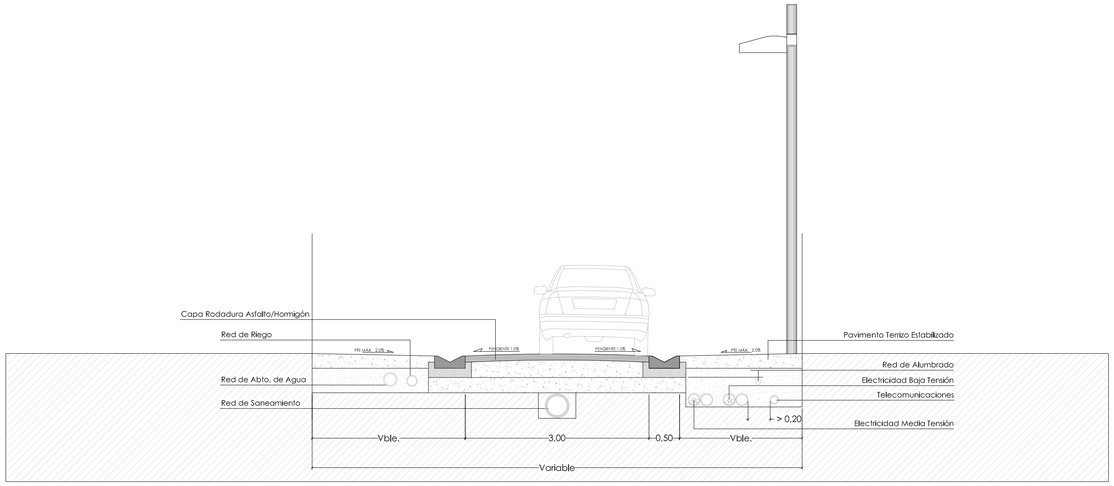
PLANO NÚMERO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / ÁREA Ura-6

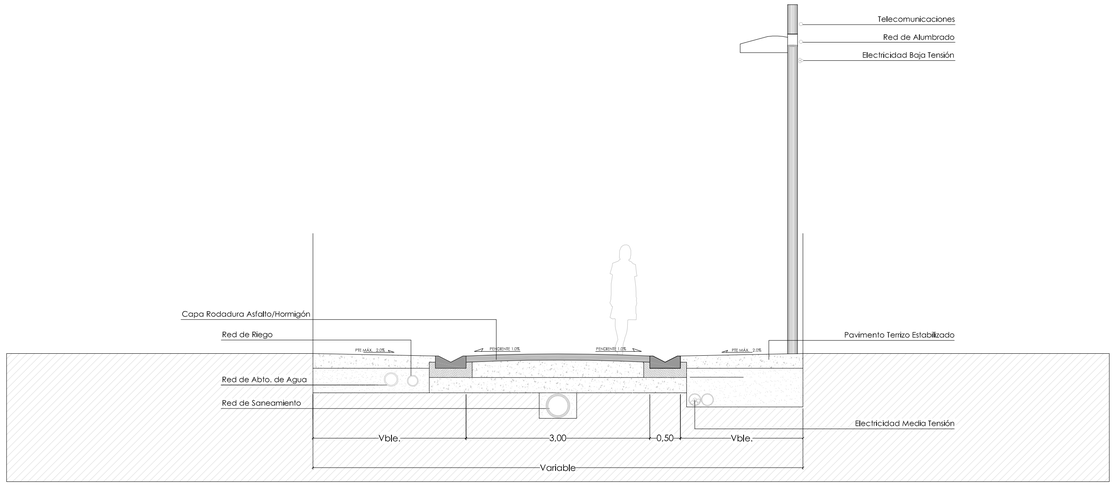
Secciones Viales Principales

O.3a

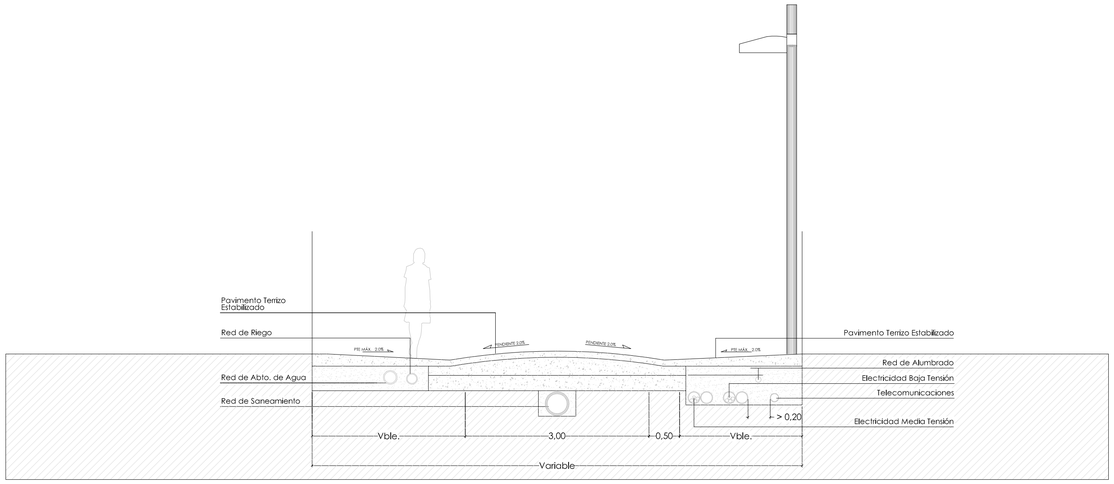
ESCALA: 1/50



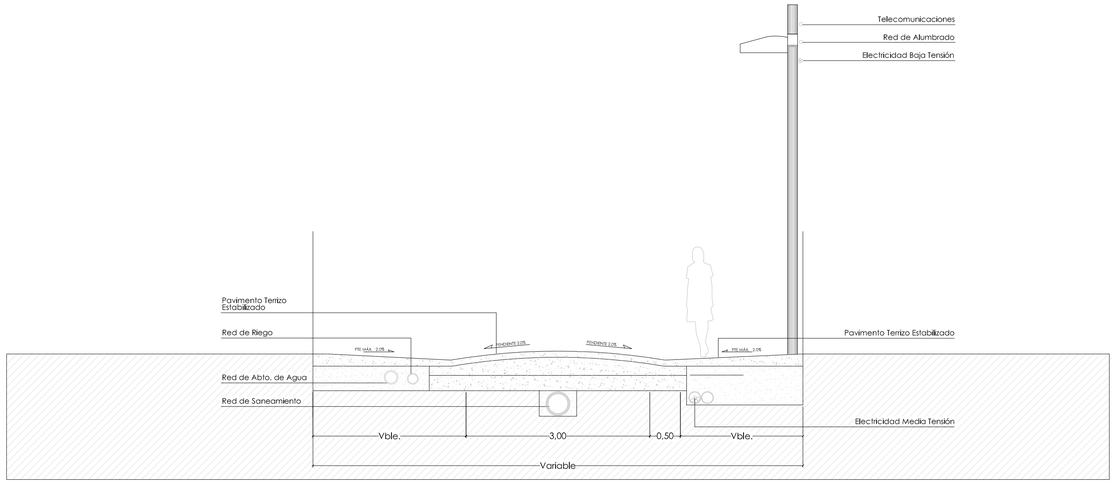
Sección Tipo B – Viario Secundario
Opción pavimentos asfalto/hormigón - Instalaciones Soterradas



Sección Tipo B – Viario Secundario
Opción pavimentos asfalto/hormigón - Instalaciones Soterradas / Aéreas



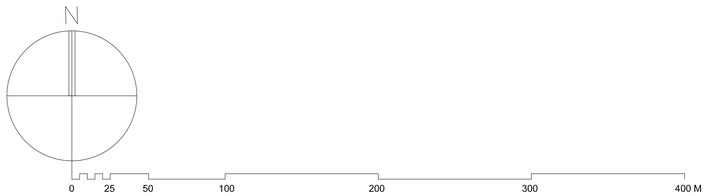
Sección Tipo B – Viario Secundario
Opción pavimentos terrizos - Instalaciones Soterradas



Sección Tipo B – Viario Secundario
Opción pavimentos terrizos - Instalaciones Soterradas / Aéreas

ordenación

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz



INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ÁREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO
COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/50

A Y T O. D E C A S T I L B L A N C O D E L O S A R R O Y O S

P G O U

P L A N G E N E R A L D E O R D E N A C I Ó N U R B A N Í S T I C A

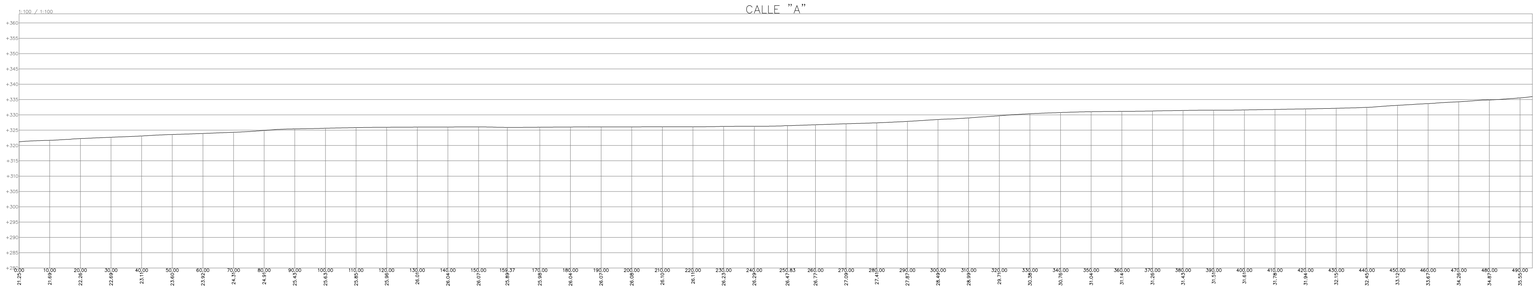
PLANOS DE ORDENACIÓN

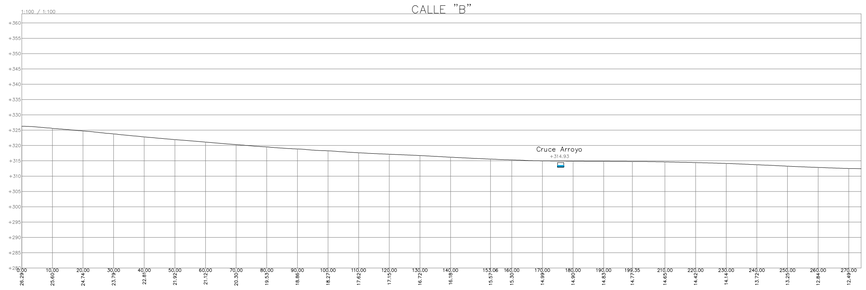
PLANO NÚMERO

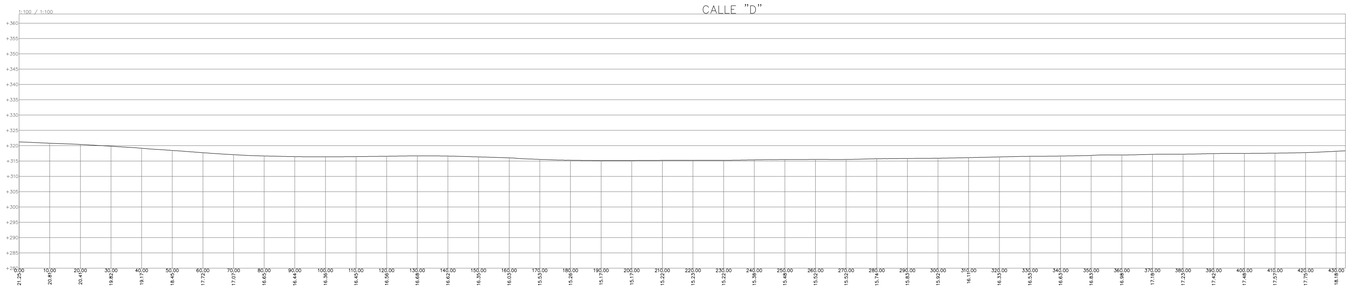
ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / ÁREA Ura-6

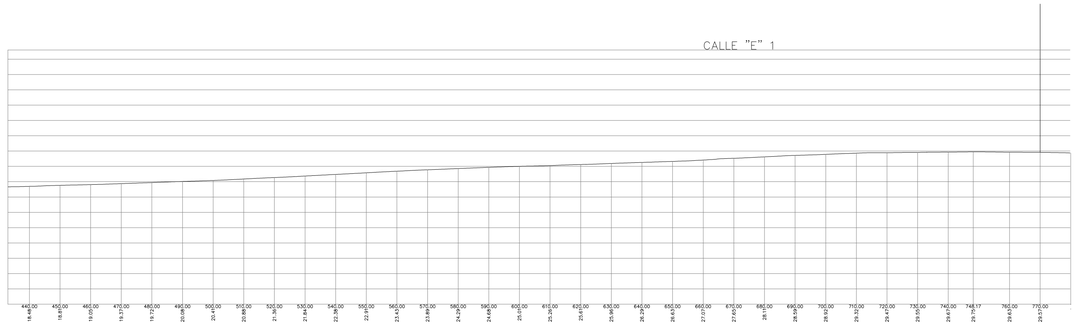
Secciones Viales Secundarios

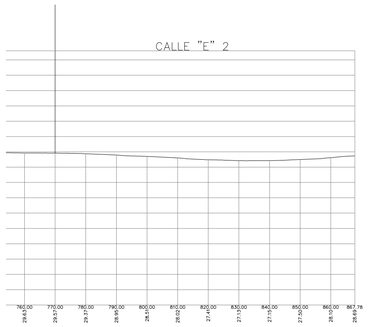
O.3b

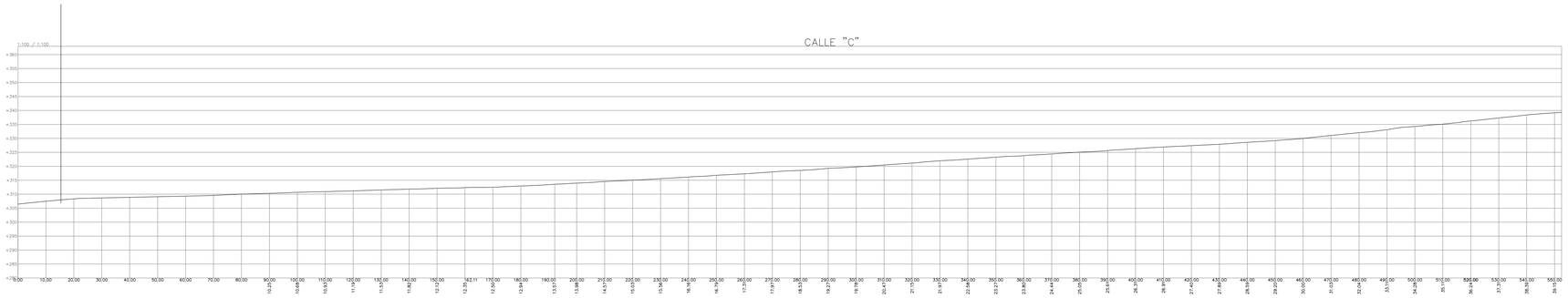


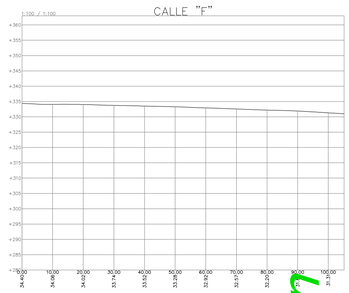












DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz

ordenación

N

0 25 50 100 200 300 400 M

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ÁREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO
COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/1.000

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

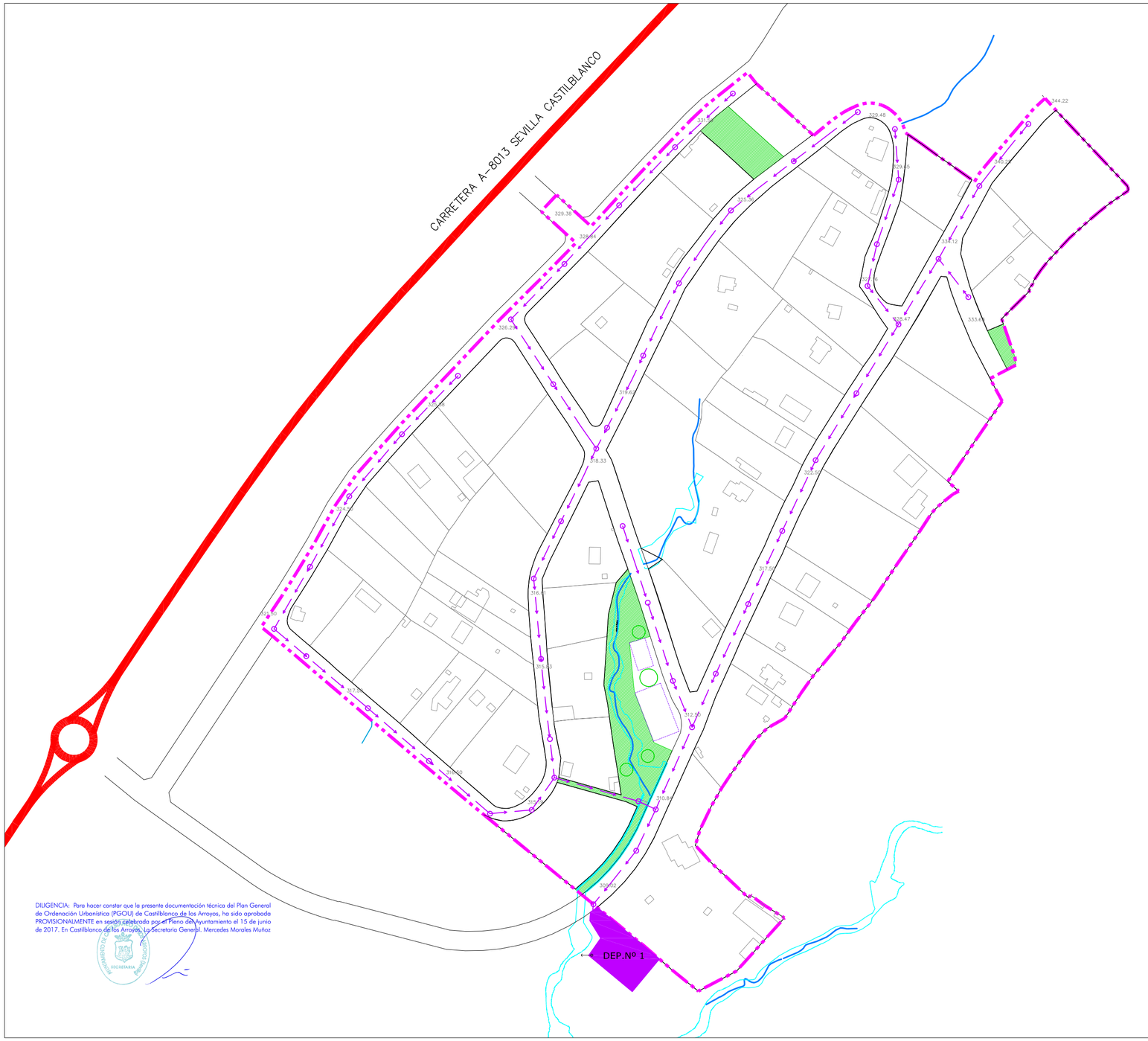
PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / ÁREA Ura-6

Rasantes Longitudinales

PLANO NÚMERO

O.4



RED DE SANEAMIENTO

POZO DE REGISTRO

DEPURADORA BIOLÓGICA

344.22 COTA

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz

ordenación

N

0 25 50 100

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ÁREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO

COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:

AVANCE: 11-02-2009

APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013

APROBACIÓN PROVISIONAL:

APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/2.000

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

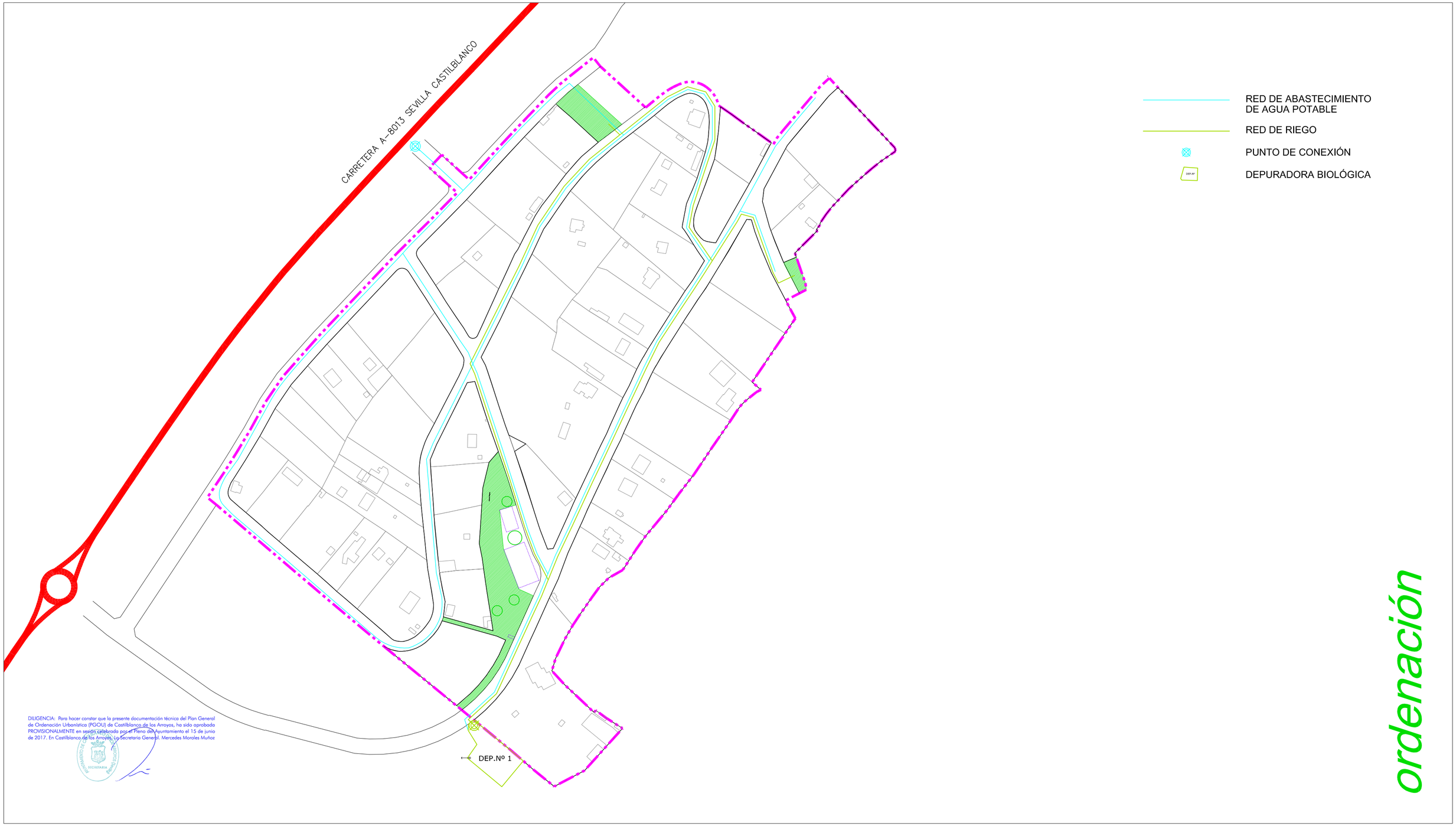
PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO NÚMERO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / ÁREA Ura-6

Esquema de Saneamiento

O.5



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, la Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz

N

0 25 50 100

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ÁREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO
COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/2.000

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / ÁREA Ura-6

Esquema de Abastecimiento

PLANO NÚMERO

O.6

LÍNEA MT PROYECTADA EN PGOU

LÍNEA MT EXISTENTE

RED MEDIA TENSIÓN

RED BAJA TENSIÓN

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN 400 KVA

PUNTO DE CONEXIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz

ordenación

N

0 25 50 100

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ÁREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO

COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:

AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/2.000

A Y T O. D E C A S T I L B L A N C O D E L O S A R R O Y O S

P G O U

P L A N G E N E R A L D E O R D E N A C I Ó N U R B A N Í S T I C A

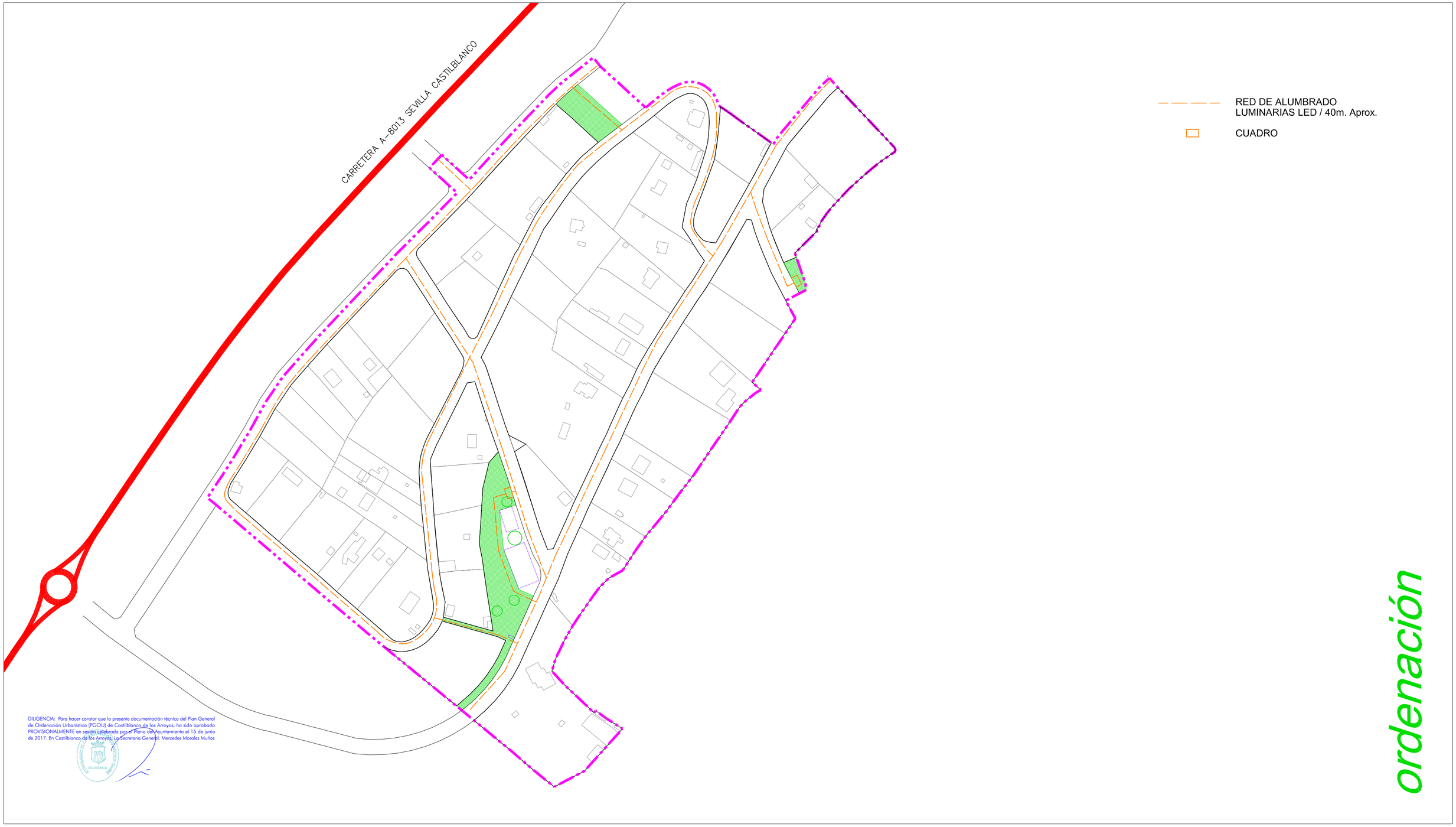
PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / ÁREA Ura-6

Esquema de Electricidad. Media Y Baja Tensión

PLANO NÚMERO

O.7



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz

N

0 25 50 100

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ÁREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO

COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:

AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/2.000

A Y T O. D E C A S T I L B L A N C O D E L O S A R R O Y O S

P G O U

P L A N G E N E R A L D E O R D E N A C I Ó N U R B A N Í S T I C A

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO NÚMERO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / ÁREA Ura-6

Esquema de Alumbrado Público

O.8

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz

N

0 25 50 100

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ÁREA

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

VENTURA GALERA NAVARRO / ARQUITECTO

COLABORADOR: MANUEL LÓPEZ FARFÁN / ARQ

DOC. PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MAYO 2017

TRAMITACIÓN:

AVANCE: 11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL: 24-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ESCALA: 1/2.000

A Y T O. D E C A S T I L B L A N C O D E L O S A R R O Y O S

P G O U

P L A N G E N E R A L D E O R D E N A C I Ó N U R B A N Í S T I C A

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO NÚMERO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / ÁREA Ura-6

Esquema de Telecomunicaciones

O.9