PLAN PARCIAL SECTOR Uza -2

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

INDICE

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.0. Promotor y objeto del Plan Parcial de Ordenación.
1.1. Situación y Delimitación de su Ámbito Territorial.
1.2. Proceso Histórico de su Implantación
1.3. Clase y categoría de suelo donde se sitúa, según el Planeamiento Vigente.
1.4. Las parcelas y las edificaciones existentes con sus características básicas.
1.5. Estructura de la Propiedad del Suelo y de las Edificaciones.
1.6. Dotaciones equipamientos, las Infraestructuras y los Servicios con que están dotados, con indicación de sus características estado de conservación y funcionamiento.
1.7. Las Conexiones Externas: Viarias y de las Infraestructuras
1.8. Riesgos a los que están sometidos los terrenos ocupados por el Asentamiento.
Inundaciones
1.9. Las limitaciones derivadas de las Legislaciones Sectoriales.
1.10. Ficha Urbanística para la 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
AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. Descripción de la Ordenación propuesta

2.1.1. Criterios Generales de la Ordenación propuesta

2.1.2 El Sistema Viario propuesto

2.1.3 Los Espacios Libres, la Infraestructuras y los Equipamientos.

2.1.4 Los Espacios Edificados.

2.1.5 Cuantificación de la propuesta

2.1.6 Justificación de la adecuación de la propuesta a la Legislación del Suelo, Plan General y al resto de la Legislación que resulta de aplicación.

2.1.7 Propuesta de Infraestructura.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I. Ámbito, Vigencia, Contenido, Ordenación Pormenorizada.

TITULO II. Desarrollo Gestión y Ejecución de la Ordenación Pormenorizada.

1. Desarrollo
2. Gestión y Desarrollo de la Ordenación Pormenorizada.

TITULO III. Régimen Urbanístico del Suelo.

TITULO IV. Protección Ambiental.

TITULO V. Ordenanzas de Zona y Sistemas.

1. Condiciones Generales.
2. Ordenanzas particulares por cada zona y Sistema

4. PLAN DE ETAPAS.

4.1 .Objeto del Plan de Etapas

4.2 .Etapas de Desarrollo

4.2.1. Inicio de la Urbanización

4.2.2. Duración de las Obras y Constitución del Ente de Conservación

4.2.3. Urbanizaciones Sucesivas

5. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1. Previsión de costes de la Urbanización Interior.

5.2 . Medidas Correctoras

5.2.1. Construcción Depuración

5.2.2. Arroyos

5.3. Estimación de costes Sistemas Generales

5.4. Previsión de costes de adquisición de terrenos

5.4.1. Dentro Área de Actuación

5.4.2. Fuera Área de Actuación

5.5. Resumen de costes de urbanización

5.6. Repercusión de los costes de urbanización sobre el m² de 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

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

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

0. PROMOTOR Y OBJETO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación, por encargo de la Asociación de Vecinos, zona M, La Arada, en Las Minas, actual Uza-2, representada por D. Rubén Gómez Martínez y D. José Alba Galocha, con D.N.I. 28.526.158-V Y 28.437.515-Q, respectivamente, en virtud de los poderes otorgados ante el notario D. Antonio García Morales de Alcalá del Río, con fecha 13/01/10 y nº de protocolo 41, con fecha 20/01/10 y nº de protocolo107, con fecha 27/01/10 y nº de protocolo 168, por los propietarios que se encuentran dentro del sector y que superan ampliamente el 50% de la superficie y del número total de ellos.

El objeto de la redacción de este Plan Parcial, es su inclusión en el PGOU, como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, en el periodo de tramitación posterior a la Aprobación Inicial y anterior a la Provisional, como consecuencia de una aclaración de la Dirección General de Urbanismo, en que los suelos urbanos no consolidados no computan a efecto de crecimiento del articulo 45 del POTA y esto ha permitido la inclusión de suelos como este, que habían manifestados sus propietarios el deseo de sumarse al procedimiento de legalización y que por rebasar el cupo de crecimiento, no se había podido incluir en el documento que se presento a Aprobación Inicial .

Esta Memoria de Información Urbanística redactada de acuerdo con el punto 2 del articulo 14 del decreto 2/2012 de 10 de enero de la Consejería de Obras Publicas y Vivienda complementa y desarrolla a escala más detallada del área de actuación, aquellos aspectos más generales ya visto en la Información Urbanística del PGOU.

1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL

El área Uza-2, objeto del Plan Parcial, se encuentra en el término de Castilblanco de los Arroyos en la zona denominada Las Minas, que se sitúa al noreste del casco urbano, a unos 2.400 m. de

distancia por la carretera, primero por la SE-185 y posteriormente la SE-5405, para atravesando la llamada zona A o URA-1 del PGOU, llegar a la urbanización. También recibe el nombre de zona M o La Arada.
Tiene una superficie de 419.888,29 m², que se reparten de la siguiente forma:
373.109,79 m² de manzanas brutas parceladas, de las cuales 6.166,37 m² son de servidumbre de los 5 m. del arroyo Zarzuela y 2.970,12 m². del exceso de la llanura de inundación del T-500 sobre la zona de servidumbre La suma de ambos es de 9.136,49m², dando así una superficie de manzanaza neta de 363.973,31 m². La superficie del viario existente es de 46.778,50 m².
La superficie de esa manzanas brutas parceladas sobre el total de la superficie del sector, representa el 88,86%, lo cual nos indica el déficit de viario existente y teniendo en cuenta que todo es residencial, la carencia de todo tipo de dotaciones.
Linda al norte con el arroyo Zarzuela y el sector Uza-1 de este PGOU
Al sur con la urbanización Ura-4 y Ura-5 de este PGOU..
Al este con los terrenos de parte de la Urbanizacion que no entran dentro de este PGOU
Al oeste con la urbanizacion Ura-1 de este PGOU
Tiene realizada una amplia división en fincas, algunas de ellas con referencia catastral, que se acompañan junto al nombre de su titular, en el apartado Estructura de la Propiedad.
La finca matriz, de las cuales se fueron segregando las parcelas tiene como referencia catastral 41027AO16003140000UU

1.2. PROCESO HISTORICO DE SU IMPLANTACIÓN

Con fecha 13/03/56 D. José Navarro Valverde realiza una agrupación de las fincas: Las Minas, Cabezas, Cabezas Altas, Majada de la Parra y Majadillas.
Surge una nueva finca registral, nº 2458 con una superficie de 2.835,290 m². Sus límites son:
Al norte: fincas de D. Juan Bravo, D. Rafael Hernández, D. Antonio Murillo y el arroyo, Siete Arroyos.
Al sur: corrales de casas de vecinos, camino de San Benito y finca de D. Francisco Bravo Jiménez.
Al este: Fincas de D. Rafael Hernández, D. Antonio Murillo y Camino de San Benito.
Al oeste: camino de Almadén (carretera).
En el año 1.972, se tuvo que realizar una parcelación de la finca y se inició la venta de los terrenos, de forma ilegal.
Debido a las presiones de Ayuntamiento y compradores, el Promotor de la parcelación, formuló un Plan Parcial, que se aprueba Inicial y Provisionalmente el 14/02/73 y 14/04/73, respectivamente. La Aprobación Definitiva del Plan Parcial se obtiene en octubre de 1.973.
Con fecha 18/12/73 compra la finca anterior, con el Plan Parcial, D. Manuel de la Bóveda Jiménez, continuando con el mismo número de fincas registral, superficie y linderos.
Con fecha 4/01/74 se inicia la Segregación de terrenos, de la finca matriz, para su venta, en lotes de aproximadamente 1.000 m².
Este nuevo Promotor, presenta en el Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización, el día 30/09/1.974, aprobándose Inicial y Provisionalmente con fecha 8/10/1.974 y 30/11/1.974 respectivamente.
Para su Aprobación Definitiva, la Delegación del Ministerio de la Vivienda, la solicita al Promotor la siguiente documentación: Aval bancario por importe del 25% del valor de los terrenos, compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, entre el urbanizador y los compradores de parcela y por último escritura de la titularidad de los terrenos.
El Promotor no aportó la documentación solicitada y continuó con la venta ilegal de parcelas.
Con fecha 26/01/77 el Sr. Bóveda le vende a D. Justo Isidoro Fernández Benavente, D. José Lima Folgado y Luis Travesó Hernández, el resto de finca matriz que asciende a 2.601.359 m², lo cual significa que ya se había parcelado y vendido 233.931 m². La nueva finca tiene de número registral 2.665.

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

De esta nueva finca matriz, se siguen segregando y vendiendo parcelas hasta el 27/11/1.978 en que se realiza la última Segregación Registral

De todo ello se deduce, que hasta esta fecha, todo aquel propietario que quiso, pudo inscribir su parcela como finca independiente en el Registro de la Propiedad y que a partir de esa fecha, no es que se dejara de vender, sino que ya no se podía inscribir.

La no inscripción de las fincas, dio lugar a una variedad de circunstancias en cuanto los documentos que sustentaban la propiedad de las parcelas:

- Compra-ventas en documento privado, sin ningún tipo de trámite administrativo.
- Los mismos pero liquidando el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.
- Además pagando el Impuesto de Bienes Inmuebles (con una primera fase como suelo urbano, para posteriormente, en la actualidad, como suelo rústico.

En el año 1.985 se aprueban definitivamente las NNSS de Castilblanco, en que ya aparecen éstos terrenos como suelo no urbanizable común, a excepción de aquellas parcelas que tenían alguna edificación construida, que se les clasifica como Suelo Urbano.

Al parecer la desclasificación de Suelo Apto para Urbanizar a Suelo no Urbanizable, se debió a una insuficiencia en la infraestructura general de Abastecimiento de Aguas, para dotar al incremento de población prevista.

Con fecha 10/01/89 Los señores Lima Folgado y Travesó Hernández le venden su parte a D. Justo Isidoro Fernández Benavente y a su mujer en gananciales.

La finca sigue teniendo de nº registral la 2.665 y no varía su superficie de 2.601.359 m²

Con fecha 26/11/2001, por sentencia de Divorcio, se le adjudica al Sr. Fernández Benavente, esta finca, que sigue conservando el nº 2.665, pero que ahora su cabida es de 947.895 m².

Ello implica que de la finca original que era de 2.835.290 m², se ha segregado (vendido) 1.887.395 m² Si tomamos como superficie media de parcela (sin tener en cuenta los caminos), 1.000 m², se habrían enajenado unas 1.800 parcelas.

Si partimos del año 77, cuando el Sr. Bóveda le vende al Sr. Fernández Benavente y la finca tiene 2.601.359 m² la superficie segregada (vendida desde entonces) es de 1.653.464 m². Haciendo los mismos números de antes, equivale a unas 1650 parcelas.

Con fecha 22/08/2003 se vuelve a realizar la segregación de dos fincas de cabida 1.000 y 1.500 m² respectivamente. Que junto a otra realizada el 10/10/2005 de 4.000 m², queda un resto de finca matriz de 941.395 m²

Hay que volver a insistir, que esta es la superficie que figura en el Registro de la Propiedad, lo cual no quiere decir, ni mucho menos que esta área sea de su propiedad, ya que habría que restarle la cabida de las parcelas vendidas en documento privado, que por su situación de ilegalidad urbanística no se han podido inscribir.

La totalidad de la finca matriz (2.835.290 m²) se ha subdividido en varias área de gestión, Asociaciones de Vecinos, constituidas de forma espontánea, que son:

Villa Ducal, La Arada, Zona L, Cuatro Estaciones, Siete Arroyos, Entre dos Arroyos, zona H, Macarena, La Arboleda y Entre Dos Cuestas.

En el proceso de participación ciudadana, posterior a la publicación del Avance de Planeamiento, cinco Asociaciones, Macarena, Villa Ducal, La Arboleda, Cuatro Estaciones y Zona L, suscribieron Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento, para la formulación del planeamiento y su ejecución, a superar ampliamente la superficie de los firmantes, el 50% de su ámbito.

Posteriormente y una vez Aprobado Inicialmente el PGOU, se modificó como realizar la cuantificación del crecimiento posible de acuerdo con el articulo 45 del POTA, como se ha visto en el punto 0 Promotor y Objeto del Plan Parcial y han podido entrar dos asociaciones mas, La Arada y la zona F, que por el motivo antes explicado se quedaron fuera de la legalización en el documento de

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

Aprobación Inicial y ahora se incorporan como Uza-1 y Uza-2.
Los propietarios de esta zona, en su mayor parte son de clase trabajadora, con alto índice de paro y un gran numero de jubilados, todos ellos con ingresos muy limitados, lo cual complejiza enormemente la capacidad de obtención de financiación, para el proceso de legalización
En el plano topográfico que forma parte de información urbanística se puede comprobar el estado de parcelación y de construcción en que se encontraban el Área, en la fecha de su elaboración 20/12/2011.

1.3. CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO DONDE SE SITUA, SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

1º Clasificación: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
Área de Integración Asentamiento: Uza-2 (Zona M), que comprende los ámbitos Ans-2 y parte del Ans-3 del PGOU Aprobado Inicialmente
2º Parámetros de Ordenación Estructural
Calificación: Uso global: Residencial.
Nivel de Densidad: Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viv/Ha: R-BD2.
Concreción de la Densidad: En Ordenación Pormenorizada.
Edificabilidad global: Índice aproximado de 0.12 mt/m²s. a concretar en función de las características de cada Sector.
3º Estándares

Estándares de Sistemas Generales	
Sistemas Generales de Espacios Libres:	6.00 m²/hab.
Sistemas Generales de Equipamientos:	6.00 m²/hab.
Estándares de Sistemas Locales	
Sistema Local de espacios libres:	10.80 m²/hab.
Sistema Local equipamientos:	7.20 m²/hab
4º Área de reparto	Ar-6

1.4. LAS PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES CON SUS CARACTERISTICAS BASICAS

Se ha procedido a realizar un estudio sobre la informacion suministrado por el plano topográfico, en que se han analizado los siguientes parámetros urbanísticos:
A) Caracterización del espacio parcelado

- Longitud del frente de parcela
  El 68.64% de las parcelas tienen un lindero frontal igual o superior a los 20m.
- Superficie de la parcela
  El 56.42% de las parcelas tienen una superficie igual o superior a los 1000m²

B Características de las edificaciones existentes.

- Distancia a lindero frontal.
  El 86.39% tienen una distancia a lindero frontal igual o menor a 5 m.
- Distancias a linderos laterales y traseros
  El 78.82% de las edificaciones tienen una distancia a los linderos laterales inferior a los 3 m.
  La distancia al lindero trasero, en el 87.93% de los casos es igual o supera los 3m.
- Porcentaje de ocupación
  El 67.38% de las edificaciones tienen una ocupación igual o menor del 15%
- Números de plantas.
  El 98.52% de las construcciones tiene una altura igual o inferior a las dos plantas.
- Edificabilidad sobre parcela neta.
  El 64.38% de las edificaciones tienen una edificabilidad neta igual o inferior al 0.15m²t/m²s

Como consecuencia del análisis anterior se deduce que la parcela que mas se repite, parcela tipo, es de una superficie de unos1000m², aunque hay que destacar que esta superficie es rebasada por un poco mas de la mitad de las parcelas. Su frente es alrededor de los 20m.
Que la edificación principal se sitúa al menos a 5 m del lindero frontal y a 3m del trasero. Que sin embargo se encuentra a menos de 3m de los linderos laterales, la mayor parte construcciones

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

auxiliares. Con una ocupación inferior al 15%, con dos plantas y una edificabilidad sobre parcela neta de aproximadamente del 0.15m²t/m²s

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

Se relaciona la estructura de la propiedad del suelo, con su coeficiente de participación, referido a la parcela neta, ya que la superficie de viales interiores, necesarios para acceder a las referidas parcelas, se repercutió proporcionalmente en el precio de venta. Por esta razón la superficie de viario es propiedad de los propietarios, de acuerdo con su coeficiente de participación.
Igualmente en aquellos casos que las parcelas invaden el Dominio Público Hidráulico, se le ha restado esta superficie.
Así mismo se acompaña la referencia catastral, caso de estar dado de alta en el catastro.
En el Proyecto de Parcelación, se precisarán todos estos puntos.

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

CALLE Y Nº	MANZANA	Nº	NOMBRE PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE		%
					CATASTR.	DECLARADA PROPIETARIO	
M-01	**M-01**						
DESCONOCIDO		1					
DESCONOCIDO		2					
DESCONOCIDO		3					
DESCONOCIDO		4					
DESCONOCIDO		5					
DESCONOCIDO		6					
CAMINO SEVILLANO Nº 86 A	M-01	7	RUBÉN GÓMEZ MARTÍNEZ			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO		8					
CAMINO SEVILLANO Nº 89	M-01	9	JOSÉ FERNÁNDEZ MÁRQUEZ			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO		10					
DESCONOCIDO		11					
CAMINO SEVILLANO Nº 92 Y Nº 93	M-01	12	ANDRÉS LORENZO MARTINEZ			2.400,00	0,65939
DESCONOCIDO		13					
TOTAL	**TOTAL**					**4.400,00**	**1,20888**
M-02	**M-02**						
DESCONOCIDO		1					
DESCONOCIDO		2					
DESCONOCIDO		3					
DESCONOCIDO		4					
CAMINO SEVILLANO Nº 46	M-02	5	ARACELI LOZANO ALONSO			1.250,00	0,34343
CAMINO SEVILLANO Nº 45	M-02	6	RAFAEL RODRIGUEZ BELLOSO			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO		7					
DESCONOCIDO		8					
CAMINO SEVILLANO Nº 43 Y Nº 44	M-02	9	MARÍA DEL CARMEN ATALAYA FRANCO			2.000,00	0,54949
DESCONOCIDO		10					

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, habiendo sido aprobado PROVISIONALMENTE en sesión de pleno de 30 de Noviembre de 2017. El Secretario General, Miguel Angel Muñoz

CAMINO SEVILLANO Nº 41	M-02	11	MIGUEL ANGEL DANTA VÁZQUEZ			500,00	0,13737
DESCONOCIDO			ANA MARÍA PÉREZ LÓPEZ			500,00	0,13737
DESCONOCIDO		12					
DESCONOCIDO		13					
DESCONOCIDO		14					
DESCONOCIDO		15					
DESCONOCIDO		16					
DESCONOCIDO		17					
DESCONOCIDO		18					
DESCONOCIDO		19					
DESCONOCIDO		20					
DESCONOCIDO		21					
DESCONOCIDO		22					
DESCONOCIDO		23					
DESCONOCIDO		24					
TOTAL						**5.250,00**	**1,44241**
M-03	**M-03**						
DESCONOCIDO		1					
DESCONOCIDO		2					
DESCONOCIDO		3					
DESCONOCIDO		4					
DESCONOCIDO		5					
DESCONOCIDO		6					
DESCONOCIDO		7					
CAMINO SOTOMAYOR Nº 10	M-03	8	MODESTO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ			800,00	0,21980
DESCONOCIDO		9					
TOTAL						**800,00**	**0,21980**
M-04	**M-04**						
CAMINO SOTO MAYOR Nº 1	M-04	1	JUAN JOSÉ MORENO ARTEAGA			1.200,00	0,32969

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación con carácter de Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, se aprobó provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 15 de junio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, la Secretaria General, María Mercedes Muñoz Sánchez
AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

CAMINO SOTOMAYOR Nº 2	M-04	2	ALEJANDRO CALERO COBO			1.500,00	0,41212
DESCONOCIDO		3					
DESCONOCIDO		4					
DESCONOCIDO		5					
DESCONOCIDO		6					
DESCONOCIDO		7					
DESCONOCIDO		8					
DESCONOCIDO		9					
DESCONOCIDO		10					
DESCONOCIDO		11					
DESCONOCIDO		12					
DESCONOCIDO		13					
DESCONOCIDO		14					
DESCONOCIDO		15					
DESCONOCIDO		16					
DESCONOCIDO		17					
DESCONOCIDO		18					
DESCONOCIDO		19					
DESCONOCIDO		20					
DESCONOCIDO		21					
DESCONOCIDO		22					
DESCONOCIDO		23					
DESCONOCIDO		24					
DESCONOCIDO		25					
TOTAL						**2.700,00**	**0,74181**
M-05	**M-05**						
CAMINO CABRERA Nº 80 L	M-05	1	DIEGO CABRERA BAENA			2.000,00	0,54949
DESCONOCIDO		2					
DESCONOCIDO		3					
DESCONOCIDO		4					
DESCONOCIDO		4.1					
DESCONOCIDO		5					

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, Memoria Información Técnica del Plan General de Ordenación Urbanística de Castilblanco de los Arroyos, Documento Provisional PROVISIONAL, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 16 de junio de 2017. El Secretario, Fdo. Mercedes Gómez Núñez

CAMINO SANTA CECILIA Nº 60 A	M-05	6	ROMÁN MOÑINO RUFO			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO		7					
CAMINO SANTA CECILIA Nº 60 C, 60 D Y 60 E	M-05	8	JUAN GAVALDA JORDA			3.001,71	0,00825
DESCONOCIDO		9					
DESCONOCIDO		10					
DESCONOCIDO		11					
DESCONOCIDO		12					
TOTAL						**6.001,71**	**0,83248**
M-06	**M-06**						
DESCONOCIDO		1					
DESCONOCIDO		2					
DESCONOCIDO		3					
DESCONOCIDO		4					
CAMINO SANTA CECILIA Nº 21 A -21 B	M-06	4.1	DOLORES CAMPANO OSORIO			2.021,85	0,00555
CAMINO LÁZARO Nº 20 A	M-06	5	ENRIQUE JIMÉNEZ GONZÁLEZ			1.000,00	0,27475
CAMINO LÁZARO Nº 20 B	M-06	6	ENRIQUE JIMÉNEZ GONZÁLEZ			1.000,00	0,27475
CAMINO LÁZARO Nº 20 C	M-06	7	MANUEL LÁZARO CORTEGANA			1.000,00	0,27475
CAMINO LÁZARO Nº 20 D	M-06	7.1	DELFINA DE LOS DOL. CORTEGANA ALGUACIL			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO		8					
DESCONOCIDO		9					
DESCONOCIDO		10					
CAMINO LÁZARO Nº 20 H	M-06	10.1	FRANCISCO BERMÚDEZ CORTÉS			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO		11					
CAMINO ALGABEÑO Nº 20 J	M-06	12	JOSÉ ALBA GALOCHA			1.000,00	0,27475
TOTAL						**8.021,85**	**1,65403**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento gráfico del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobado PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 5 de julio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos. La Secretaria, Mercedes Morales Muñoz

M-07	**M-07**						
DESCONOCIDO		1					
CAMINO MÁRQUEZ Nº 230	M-07	2	JAVIER GARROTE JIMÉNEZ			1.500,00	0,54619
TOTAL						**1.500,00**	**0,54619**
M-08/09	**M-08/09**						
DESCONOCIDO	M-08/09	1					
CAMINO MÁRQUEZ Nº 245	M-08/09	2	FRANCISCO LÓPEZ ÁVILA			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO	M-08/09	3					
DESCONOCIDO	M-08/09	4					
DESCONOCIDO	M-08/09	5					
CAMINO MÁRQUEZ Nº 445, 445 F Y 445 G	M-08/09	6	RAFAEL GALÁN ESPIA			3.000,00	0,82424
CAMINO MÁRQUEZ Nº 235	M-08/09	7	RAFAEL FERRER SANTISO			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO	M-08/09	8					
CAMINO CABRERA Nº 85 Y 86	M-08/09	9	VICTORIO RAFAEL SUVIRAN			1.500,00	0,41212
DESCONOCIDO	M-08/09	10					
CAMINO CABRERA Nº 95 H	M-08/09	10.1	JUAN PEDRO MACHUCA CHAVES			1.000,00	0,27475
CAMINO CABRERA Nº 95 G	M-08/09	11	MARÍA ROCÍO ROMERO DEL PINO			1.000,00	0,27475
CAMINO CABRERA Nº 95 E Y 95 F	M-08/09	11.1	FRANCISCO JAVIER LUNA DEL PINO			2.000,00	0,54949
DESCONOCIDO	M-08/09	12					
DESCONOCIDO	M-08/09	13					
CAMINO CABRERA Nº 95 B	M-08/09	14	INMACULADA COLOMBO FRANCO			1.000,00	0,27475
CAMINO CABRERA Nº 95 A	M-08/09	15	MANUEL ANTONIO DEL PINO GONZÁLEZ			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO	M-08/09	16					
DESCONOCIDO	M-08/09	17					
CAMINO CABRERA Nº 100	M-08/09	17.1	ANA MARÍA RODRÍGUEZ CARRASCO			1.000,00	0,27475

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbanística de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobada PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión de julio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General, Mercedes Muñoz

DESCONOCIDO	M-08/09	18					
TOTAL						**13.500,00**	**3,70906**
M-10	**M-10**						
DESCONOCIDO		1					
DESCONOCIDO		2					
CAMINO CABRERA Nº 82	M-10	3	ISABEL A. BELMONTE DELGADO			2.100,00	0,57697
DESCONOCIDO		4					
DESCONOCIDO		5					
DESCONOCIDO		6					
DESCONOCIDO		7					
DESCONOCIDO		8					
DESCONOCIDO		9					
DESCONOCIDO		10					
TOTAL						**2.100,00**	**0,57697**
M-11	**M-11**						
DESCONOCIDO		1					
DESCONOCIDO		2					
CAMINO CABRERA Nº 77 B	M-11	3	ISRAEL GAMERO GONZÁLEZ			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO		4					
CAMINO CABRERA Nº 77	M-11	5	VICENTE DASI FUSTER			1.300,00	0,35717
DESCONOCIDO		6					
DESCONOCIDO		7					
DESCONOCIDO		8					
DESCONOCIDO		9					
DESCONOCIDO		10					
DESCONOCIDO		11					
CAMINO CABRERA Nº 64	M-11	12	FRANCISCA CONCHA LÓPEZ			2.000,00	0,54949
DESCONOCIDO		13					
DESCONOCIDO		14					

DILIGENCIA: para constar que la presente documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) Municipal de Castilblanco de los Arroyos ha sido aprobada PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento el 1-04-2016 de 2017. En representación de los Servicios Jurídicos Generales de los Municipios Mancomunidad

CAMINO SANTA CECILIA Nº 41	M-11	15	REYES LÓPEZ ÁLVAREZ			1.013,65	0,27850
DESCONOCIDO		16					
DESCONOCIDO		17					
CAMINO SANTA CECILIA Nº 44 Y 45	M-11	18	MANUEL BARRENQUERO MARTÍN			2.056,85	0,56511
DESCONOCIDO		19					
DESCONOCIDO		20					
CAMINO SANTA CECILIA Nº 48	M-11	21	JUAN ANTONIO GÓNGORA MARTÍNEZ			2.000,00	0,54949
CAMINO SANTA CECILIA Nº 52 A	M-11	22	EMILIO MORENO GALLEGO			1.000,00	0,27475
CAMINO SANTA CECILIA Nº 50	M-11	23	JOAQUÍN MORENO RIOJA			1.000,00	0,27475
CAMINO SANTA CECILIA Nº 51 Y 52	M-11	24	MARÍA GRACIA MÉNDEZ PIÑERO			2.000,00	0,54949
DESCONOCIDO		25					
DESCONOCIDO		26					
DESCONOCIDO		27					
DESCONOCIDO		28					
DESCONOCIDO		29					
DESCONOCIDO		30					
DESCONOCIDO		31					
TOTAL						**13.370,50**	**3,67348**
	M-12						
DESCONOCIDO		1					
DESCONOCIDO		2					
CAMINO SANTA CECILIA Nº 22	M-12	3	RAFAEL MARTÍN SÁNCHEZ			500,00	0,13737
CAMINO SANTA CECILIA Nº 22	M-12	3	ADOLFO BERENGUER JURADO			500,00	0,13737
DESCONOCIDO		4					
DESCONOCIDO		5					
DESCONOCIDO		6					
DESCONOCIDO		7					

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de la Revisión Histórica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, ha sido aprobado PROVISIONALMENTE en sesión de Pleno de 30 de noviembre de 5 de julio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, a 20 de julio de 2017. La Secretaria General, Mercedes Muñoz

CAMINO SANTA CECILIA Nº 32	M-12	8	CONCEPCIÓN SÁNCHEZ PRADA			1.009,15	0,27726
DESCONOCIDO		9					
DESCONOCIDO		10					
CAMINO SANTA CECILIA Nº 40	M-12	11	SILVIA LÓPEZ DURÁN			1.000,00	0,27475
CAMINO LÁZARO Nº 1	M-12	12	JOSÉ RUIZ MARTÍN			2.000,00	0,54949
DESCONOCIDO		13					
CAMINO LÁZARO Nº 8	M-12	14	AURORA MARTÍNEZ BERNAL			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO		15					
DESCONOCIDO		16					
DESCONOCIDO		17					
DESCONOCIDO		18					
DESCONOCIDO		19					
CAMINO LÁZARO Nº 15	M-12	20	FRANCISCO ESPEJO VELÁZQUEZ			1.000,00	0,27475
DESCONOCIDO		21					
CAMINO LÁZARO Nº 17	M-12	22	CRISTINA HERNÁNDEZ MARTÍNEZ			1.000,00	0,27475
CAMINO LÁZARO Nº 19 Y Nº 20	M-12	23 y 24	JUAN CARLOS RIOS MUÑOZ			2.000,00	0,54949
TOTAL						**10.009,15**	**2,74997**
M-13	**M-13**						
DESCONOCIDO		1					
DESCONOCIDO		2					
TOTAL						**-**	**-**
M-14	**M-14**						
DESCONOCIDO		1					
DESCONOCIDO		2					
DESCONOCIDO		3					
DESCONOCIDO		4					
DESCONOCIDO		5					
DESCONOCIDO		6					

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento titulado Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, aprobado PROVISIONALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 1 de julio de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, a 3 de julio de 2017. El Secretario, Miguel Angel Moyano Molina

DESCONOCIDO		7					
DESCONOCIDO		8					
DESCONOCIDO		9					
CAMINO TOY Nº 158	M-14	10	AURORA RODRÍGUEZ BREBAL			1.021,20	0,28057
DESCONOCIDO		11					
DESCONOCIDO		12					
CAMINO TOY Nº 156	M-14	13	FERNANDO LEÓN TEJADA			1.007,71	0,27686
DESCONOCIDO		14					
DESCONOCIDO		15					
DESCONOCIDO		16					
CAMINO TOY Nº 160	M-14	17	ANTONIO GARCÍA SILVA			1.027,54	0,28231
DESCONOCIDO		18					
DESCONOCIDO		19					
DESCONOCIDO		20					
DESCONOCIDO		21					
DESCONOCIDO		22					
CAMINO TOY Nº 160 F	M-14	23	JOAQUÍN SUERO MONTES			1.028,30	0,29370
DESCONOCIDO		24					
DESCONOCIDO		25					
TOTAL						**4.084,75**	**1,13345**
M-15	**M-15**						
DESCONOCIDO		1					
DESCONOCIDO		2					
DESCONOCIDO		3					
DESCONOCIDO		4					
DESCONOCIDO		5					
DESCONOCIDO		6					
DESCONOCIDO		7					
DESCONOCIDO		8					
DESCONOCIDO		9					

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15 de diciembre de 2017. En Castilblanco de los Arroyos, a fecha de firma electrónica. El Secretario, Fdo.: Antonio Gonzalez Morales.

DESCONOCIDO		10					
DESCONOCIDO		11					
DESCONOCIDO		12					
DESCONOCIDO		13					
DESCONOCIDO		14					
DESCONOCIDO		15					
DESCONOCIDO		16					
DESCONOCIDO		17					
DESCONOCIDO		18					
DESCONOCIDO		19					
DESCONOCIDO		20					
DESCONOCIDO		21					
DESCONOCIDO		22					
DESCONOCIDO		23					
DESCONOCIDO		24					
DESCONOCIDO		25					
CAMINO INVIERNO Nº 114	M-15	26	MANUEL AURELIO CORDERO			1.000	0,27475
DESCONOCIDO		27					
DESCONOCIDO		28					
DESCONOCIDO		29					
CAMINO INVIERNO Nº 110	M-15	30	JOSÉ VÁZQUEZ HURTADO			1.000	0,27475
DESCONOCIDO		31					
DESCONOCIDO		32					
DESCONOCIDO		33					
TOTAL						**2.000,00**	**0,54949**
TOTAL M2 PARCELAS NETAS						**73.737,96**	**19,03803**

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

1.6. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS, LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS CON QUE ESTAN DOTADOS, CON INDICACION DE SUS CARACTERÍSTICAS, ESTADO DE CONSERVACION Y FUNCIONAMIENTO.

A) Dotaciones, Equipamientos y Viario.

Dentro de este sector no existe ninguna Dotación ni Equipamiento.

Existe la posibilidad de localizar, si interesaran urbanísticamente, las referidazas dotaciones y equipamientos, tanto del sistema general como local, dentro del área de actuación dada la cantidad de parcelas vacantes que existen.

Una características de estas parcelaciones urbanísticas ilegales y dado el carácter especulativo de la operación inmobiliaria por la que surgen, es la existencia del viario imprescindible para acceder a las parcelas y con las latitudes necesarias para contener escasamente las circulaciones rodadas, pero sin espacio para las peatonales. Además es un problema de difícil solución, ya que las parcelas en la mayoría de los casos tienen construido su cerramiento a la calle y su ampliación implica su demolición para ajustarla a una nueva alineación, que en casos como este y teniendo en cuenta el escaso nivel de ingresos de sus habitantes, lo hace una operación bastante utópica.

Dentro del sector, hay una serie de viarios que tienen una vocación de primario, que lo conectan con otras zonas vecinas de la trama urbana. Estos son

En el eje del sector, en dirección sur-norte y conectando con otros asentamientos situados al norte y que no entran dentro del PGOU, está el camino de la Cuesta, con anchos comprendidos entre 9.35 y 7.80m.Prolongación de este en dirección oeste- este y buscando el otro asentamiento se encuentra la calle Desconocida 1, que solo abarca la embocadura de la calle y que tiene un ancho de 8.50m

Al Oeste del sector y también en dirección sur-norte, lindando con el área de actuación Ura-1 de este PGOU, se encuentra el camino Nuevo y en su prolongación el Herrero, con anchos que oscilan entre los 9.08 y los 6.50m pero con claro predominio de los 8 m.

En el otro extremo, también en dirección sur-norte, en el extremo este del sector, está la calle desconocida 2, que en la embocadura tiene una latitud de 9.71m y en resto se puede tomar la necesaria, al no existir límite de parcela en esta alineación.

El lindero sur del sector lo componen los caminos Lázaro e Invierno, que es compartido con los las áreas de actuación Ura-4 y Ura-5 de este PGOU. Los anchos en el primero oscilan entre los 9.60 y 8.50 y en el segundo, entre los 8.27 y 8m.

Por ultimo, al norte del sector, se encuentran los caminos Márquez y Cabrera, que cierran el anillo de estos viales con vocación de primarios dentro se los SSLL. Sus anchos oscilan entre los 9.97 y los 7.96m, del primero y los 9.65 y los 7.05m del segundo

El resto del viario, esta integrados por los que soportan las circulaciones internas del sector, Su denominación se puede ver en los planos y en sus latitudes tiene un gran peso la latitud de 8m, con grandes diferencias puntuales, tanto hacia arriba como hacia abajo

Debido a la presencia del arroyo Zarzuela, que separa este sector del Usa-1, la conexión entre ambos se realiza a través de dos vados situado uno en el extremo oeste y otro en el extremo este de este sector.

También existen dos arroyos morfológicos, que discurren de sur a norte y de oeste a este, que atraviesan diferentes viales mediante tubos de hormigón.

Los espacios libres de parcelación, se debe a la existencia de arroyos, que en la actualidad están secos. En el punto 1.8, los riesgos a los que están sometidos los asentamientos, volveremos sobre ese tema

B) Las infraestructuras

Electricidad: Media Tensión.

Existe una línea aérea de 15/20KV que viene de las urbanizaciones situadas al sur y que continúa hacia el noreste, para abastecer a las urbanizaciones allí situadas y que no entran en este PGOU. Igualmente existe otra red de media tensión aérea que alimenta al área de actuación Ura-1 y Uza-1 de este PGOU

Sobre esta primera red se sitúan dos transformadores aéreos de 250KVA, ambos sitiados fuera del sector, uno al este y otro al sur

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

El tercer transformador, también de 250KVA se sitúa en la otra red Toda la red de Media Tensión se sitúa en punta.
Tanto las líneas como los transformadores aéreos, son propiedad de la compañía Sevillana-Endesa
Cuando entre en carga todas las viviendas, habrá que reforzar y cerrar los anillos, además de transformarlos en subterráneos

Electricidad: Baja Tensión.

Existe una red aérea de baja tensión propiedad de los parcelitas, que le suministra acometida de energía eléctrica en baja tensión, a la mayoría de las parcelas construidas.
Una parte de esta red sale de la línea de Media, que discurre de sur a norte y la otra fuente de alimentación en baja, procede del Uza-1
Una minoría, carecen de esta infraestructura, ya que a partir de un momento, dada la situación urbanística irregular de la urbanización, Sevillana-Endesa, se negó a dotarlas de este servicio.
Independientemente de que sea aérea, no tiene capacidad suficiente para atender a la futura demanda, con lo cual habrá que reforzarla, y cerrar los anillos.

Alumbrado Público

No existe una red de alumbrado público en el viario.

Telefonía fija

Hay una red aérea, que suministra telefonía fija, a todo propietario, que lo solicite. En la actualidad su explotación la realiza la Compañía Telefónica.

Agua potable

No hay ninguna red pública, siendo la obtención de esta infraestructura, mediante pozo, lo cual indica que a unas profundidades asequibles hay agua y por tanto el terreno es apto para incluir pozos de infiltración.

Saneamiento y alcantarillado

No existe ninguna red pública, para la eliminación de las aguas fecales, que se efectúan mediante pozos ciegos.
Las aguas pluviales, del interior de la parcela, como las del viario, van a parar cunetas que acompañan a los caminos.

Un tema a considerar, son las escorrentías y las vertientes que produce la topografía del terreno, con vistas al futuro saneamiento.
En el correspondiente plano de Información Urbanística, se recogen los puntos altos y vaguadas, de los viales existentes así como sus cotas.
Así mismo habrá de disponer algún espacio para la ubicación de la depuradora, que sería bueno que sirviera para varias zonas, que estuvieran en la misma vertiente. .

Pavimentos

Las calles tienen como terminación, tierra apisonada.

Vegetación

La zona está salpicada de alcornoques y encinas, pero de forma muy difusa. Acompañando los arroyos, hay adelfas y monte bajo.

C) Servicios que Presta el Ayuntamiento

El área tiene el servicio municipal de recogida de residuos sólidos urbanos, en la modalidad de contenedores

1.7. LAS CONEXIONES EXTERNAS: VIARIAS Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Viarias

En la actualidad se puede llegar al sector desde la trama urbana de Castilblanco principalmente por dos itinerarios:
Por el camino de San Benito, para luego girar a la izquierda y subir por algunos de los dos viarios que corren paralelo a la zona de terreno reservada para la implantación de equipamientos y dotaciones, limites de los Ura 4 y5 de este PGOU
Por la carretera provincial SE-185 y posteriormente la SE-5405, para atravesando la llamada zona A o URA-1 del PGOU, llegar a la urbanización.

Saneamiento y alcantarillado

No hay en la proximidad conexión posible con la red de saneamiento municipal y dado además que la incorporación de todas estas nuevas viviendas sobrepasaría en gran medida la capacidad de depuración de la Depuradora Municipal, es por lo que se tendrá que resolver de forma autónoma y efectuar su propia depuración.

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

Agua

La zona no tiene posibilidad de enlace en las proximidades, con la red general de aguas, por lo cual hay que resolverlo a nivel municipal, con el Plan General

Electricidad Media Tensión

Se puede realizar de dos formas.

a) Prolongando la red subterránea de MT, que ya hubieran ejecutado en su caso los Ura-1.2, 4 ó 5

b) Enganchando en el poste aéreo situado en la zona reservada para equipamientos y dotaciones, que proviene de Sierra Norte o bien del poste existente dentro del sector

En estos postes de la red aérea de 15/20KV. se realizará la bajada de la red para transformarla en subterránea, acometiendo al transformador de entronque y continuando esta red hasta enlazar con el ultimo transformador en que continuará otra vez en aéreo, mediante el ultimo poste en el área de actuación, para seguir por el campo en dirección noreste, como es su trazado actual.

Electricidad Baja Tensión

En la red anterior subterránea de media tensión, se dispondrá una serie de casetas de transformación con transformadores de 630KVA, de los cuales partirán circuitos en BT, que cerrados en anillo, suministrará de electricidad a las viviendas.

Telecomunicaciones

Por la urbanizacion, discurre una red aérea sobre postes, propiedad de Telefónica de España S.A.U, y que también de forma aérea, suministra este servicio a las viviendas que lo han solicitado

1.8. RIESGOS A LOS QUE ESTÁN SOMETIDOS LOS TERRENOS OCUPADOS POR EL ASENTAMIENTO.

Riesgo de Inundación

La Declaración Ambiental Estratégica Previa, en su apartado dedicado a Aguas, en el documento "Segundo Estudio Complementario y Análisis de Medidas Correctoras en zonas inundables para el PGOU de Castilblanco de los Arroyos" sólo contempla en este sector, el arroyo publico Zarzuela, en el lindero norte del mismo, limítrofe con su DPH, así como dos arroyos morfológicos tributarios del anterior y que recorren el sector, uno de Sur a Norte y otro de Oeste a Este.

En el plano de Ordenación nº 1 Ordenación Pormenorizada, se grafía el mencionado arroyo y sus tributarios morfológicos, la zona del Dominio Público Hidráulico (DPH), de Servidumbre de 5 m., la llanura de inundación de la avenida del T-500, m., y las medidas correctoras allí contempladas, construcción de una serie de motas para la salvaguarda de las viviendas existentes, de ese período de inundación, al no permitir la Agencia Hidráulica Andaluza por su clasificación de suelo urbanizable, su canalización

La superficie que ocupa en el sector la zona de servidumbre, es de 6.166,37 m². La superficie que ocupa en el sector, el exceso de la llanura de inundación del T-500, sobre la zona de servidumbre es de 2.970,12 m².

La superficie total ocupada por la envolvente de ambas zonas es de 9.136,49 m².

La zona de servidumbre vienen legisladas por el artículo 7 del RD 9/2008 de 11 de Enero por el que se modifica el Reglamento del DPH y por el artículo 40 del D 9/2010 de 30 de julio de Aguas de Andalucía.

Un resumen de su contenido, es el uso a que se destina, paseo público peatonal, así como el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento.

Los propietarios de éstos suelos podrán seguir conservando la propiedad, pero con las limitaciones que le impone el uso, especialmente no sembrar especies arbóreas ni realizar ningún tipo de construcción.

La zona de la llanura de inundación correspondiente al T-500.

Se destinará preferentemente a la localización de espacios libres, jardines, parques y áreas de juego, realizados sobre tierra, sin ningún tipo de cerramiento y relleno, conservando la vegetación de ribera existente y la que se disponga próxima al cauce, sea representativa de la flora autóctona, acometiendo la mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previniendo su mantenimiento y conservación.

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

Sus propietarios, al igual que en el caso anterior, podrán conservar la propiedad pero con las limitaciones que le impone el uso.
La ordenación permitirá el acceso a las zonas de servidumbre y cauce, mejorando la capacidad hidráulica, facilitando el drenaje de éstas zonas, no reduciendo con espacies arbóreos los caudales de avenida, así como minimizando los posibles daños causados por las avenidas.
Dado la cantidad de limitaciones que le supone de hecho esto a la propiedad privada para su uso, entre ellos la de no poner ningún cerramiento que imposibilite el discurrir de las avenidas, es por lo que estos terrenos serán de Dominio y Uso Públicos.
La zona de policía de 100 m. De acuerdo con el artículo 9 del R.D. 9/2008 por el que se Modifica el DPH, la ejecución de cualquier obra o trabajo en esta zona, necesita autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca
A los Arroyos Morfológicos que existen en el sector, la única condición exigible es que estén libres de edificación y una distancia de respeto, que se definirán en las Ordenanzas de Edificación de las Normas Urbanísticas.
De acuerdo con el anteriormente citado documento sobre zonas inundables, las conexiones viarias de éste sector Uza-2 con el situado al norte Uza-1, tanto en sus linderos del Camino Nuevo (límite oeste) como del Camino Márquez (Conexión con su Camino Rocío, se realizará mediante vados.
.Volveremos sobre éstos particulares en los apartados siguientes: 2.1.3. Las Especies Libres, la infraestructura y los equipamientos, 3. Normas Urbanísticas dedicadas a las Normas para la redacción de los Proyectos de Urbanizacion, apartado del Régimen Urbanístico del Suelo. Artículos 3.1 Calificación del Suelo y 3.2 Suelos de Titularidad Pública y Privada. Por último Título V Ordenanzas de Zonas y Sistemas.
Todas las limitaciones de uso y edificación, aquí reflejadas son las recogidas en el Capitulo 3º del Titulo 5º de las Normas Urbanísticas del PGOU.

1.9 LAS LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES

POTA

Ya se ha visto en la memoria justificativa de este PGOU, que este crecimiento está dentro de los límites que señala el articulo 45 del POTA

Aguas

El tema del DPH, la servidumbre, el T-500 y la zona de policía, ya se ha visto en el apartado anterior
Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas.
Real Decreto 9/2008 de 11 de Enero por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de julio) modificada posteriormente por la ley 11/2005 de 22 de junio.
Instrucción de Planificación Hidrológica aprobada mediante orden ARM/2656/2008 de 10 de septiembre.
Ley 9/2010 de 30 de julio de Aguas de Andalucía.

Medio Ambiente

Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
Decreto Ley 3/2015 de 3 de Marzo sobre Evaluación Ambiental.

Telecomunicaciones

Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y Real Decreto 1554/2004 de 25 de junio.
De acuerdo con el artículo 26.2, se solicitará a la Administración General del Estado, un informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el sector, después de la Aprobación Inicial del Documento y en el período de solicitud de Informes Sectoriales.

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

1.10 FICHA URBANISTICA

Ver en página siguiente.

El Arquitecto Redactor

Humberto Girón Bonald

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

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-6 — Sector: **Uza-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
419.888,29	0,187625567	70.064,81	63.004,44	7.006,48	+53,89

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso GL	Zona	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Resid	R-BD2	410.210,83	0,1254	51.435,04	109e + 218n	70.064,81
	Totales zonas	410.210,83		51.435,04	327	70.064,81

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SISTEMAS LOCALES
SG adscritos en área	SGEL-11-13-14	4.905,18	Res CJ: 342.900,28	Elibres: 9.187,00
	SGEQ-6-7	4.772,28		Equip: 5.867,76
				Viario: 52.255,79
	Total SG incluidos	9.677,46		Total: 67.310,55
SG adscritos exteriores:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 514	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Regularización urbanística y de edificación del área delimitada, correspondiente a un asentamiento con un grado medio de consolidación por la edificación 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: 46.778,50 m2

-Gestión y ejecución de EDAR exterior SLSI-2b (3.724,88 m2, incluida participación en viario de acceso)

-El superávit de 53,89 ua se destinarán a compensar el déficit de la Usa-1, o se cederán al Ayto a tal efecto.

Ejecución de medidas correctoras del riesgo de inundación identificadas como PRI-1bcd, en el Plano de Ordenación o.11

-SRGV-1: Compartido con Uras 1 a 5 y Usas 1 y 2

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Incorporado al PGOU	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN:1-2 C 2018-2025
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 11,0620 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 687.969 €

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
AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.1.1 CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Una vez que se ha caracterizado el lugar mediante la Información Urbanística, y se ha realizado el diagnostico de su problemática, se procede a darle respuesta desde la Ordenación que se ha planteado, con los siguientes objetivos:

Circulación y viario

- Mejorar la accesibilidad y la conectividad de la trama urbana existente, con otras áreas de las Minas.
- Mejorar las circulaciones rodadas interiores, clarificando la jerarquía del viario y dotándolos de una latitud minima que permitan cumplir su función.

Los Espacios Libres y los Equipamientos

C) Espacios libres.- Mediante el uso publico de la zona de servidumbre de los 5 m y de lo que excede de esta zona, la llanura de inundación de los 500 años, observando la limitaciones de utilización que le confiere la legislación sectorial, la creación de un paseo de ribera del arroyo Zarzuela, con una zona de mas extensión en su inicio, en el arranque de la calle Camino Nuevo, que se corresponde con otra de igual naturaleza en la zona de enfrente en el Ura-1, creando una especie de portada a la calle. Además hay que tener en cuenta que la ordenación situada al norte del anterior arroyo, hace la misma operación de zona libre de edificación en su ribera, creándose un nuevo paisaje urbano de gran riqueza.

   Ya en el apartado de información, se vio la justificación de que estos suelos pasaran a dominio público, aunque en origen fueran privados.

   Asimismo se aprovecha una parcela vacía para situar una zona libre de edificación, a continuación en dirección norte.

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

de la zona de concentración de dotaciones

D) Las dotaciones.- Dado los grandes espacios vacíos que hay en el sector, situar las dotaciones tanto del sistema general como del local, usando el criterio de localización de situarlos limítrofes con los viarios primarios o con las zonas libre de edificación.

Los Espacios Parcelados

- Establecer unas Normas Urbanísticas para la edificación de las parcelas que aún no están construidas y que al mismo tiempo recoja la situación de al menos de la mayoría de las que ya han sido edificadas

Las Infraestructuras

- Localizar en el exterior a su lindero norte, en la otra ribera del Zarzuela una zona en suelo no urbanizable, para la localización de la superficie necesaria para implantar la depuradora de este sector y a ser posible conjuntamente con la de la Uza-1, para obtener el factor de la economía de escala.
  Para aquellas vertientes diferentes a las anteriores, que además aporten pocos habitantes equivalentes y que se puedan resolver en un futuro, a medida que se integren otros sectores y para evitar bombeos, se utilizaran depuradoras provisionales compactas enterradas
  Las aguas depuradas se volverán a verter al arroyo Zarzuela
- Dotar de todas las infraestructuras urbanísticas al área de actuación, así como la traída de las mismas, desde los puntos de conexiones indicadas por las diferentes Compañías Suministradoras.

2.1.2 EL SISTEMA VIARIO PROPUESTO

Para las conexiones externas, Se creará un viario nuevo del sistema primario interior que organice las circulaciones de paso hacia otras zonas de las Minas y que se diferenciaran de los secundarios por su latitud, siendo estas como mínimo de 9m.

Dentro de este sistema primario, se desviará en su extremo noreste, hacia el sur, la calle Camino Márquez para sacarla de la llanura de inundación del T-500. Así mismo en su extremo suroeste se prolongará a su conexión con la calle camino Herrero, para aclarar el sentido de las circulaciones.

Para ordenar las circulaciones internas, Son aquellas que sirven para acceso a las viviendas situadas dentro del sector y que tienen una latitud de 8m.como mínimo en la Ordenación

2.1.3 LOS ESPACIOS LIBRES, DE INFRAESTRUCTURA Y LOS EQUIPAMIENTOS.

Los Espacios libres

A) Sistema General de Espacios Libre

Todos se localizaran dentro del sector, en las condiciones vistas con anterioridad

B) Sistema Local de Espacios Libres.

Todos se localizan dentro del sector, en las condiciones vistas con anterioridad

Los Equipamientos

A) Sistema General de Equipamientos

Todos se localizaran dentro del sector, en las condiciones vistas con anterioridad

B) Sistema Local de Equipamientos

Todos se localizaran dentro del sector, en las condiciones vistas con anterioridad

Las medidas correctoras para impedir que el arroyo Zarzuela afecte a las viviendas existentes. Los Arroyos morfológicos

A fin de que la avenida de inundación del periodo de retorno de los 500años del arroyo Zarzuela, que es publico, no afecte a las viviendas existentes en la actualidad en sus inmediaciones, es por lo que se ha concensuado con la Agencia Hidráulica Andaluza, las medidas correctoras necesarias, consistentes en levantar unas motas de tierra puntualmente y en las cercanías de las referidas viviendas, hasta la cota que figura en planos y que se corresponde con la del estudio hidrológico realizado por la empresa Civile.

En cuanto los arroyos morfológicos existentes en el sector, se le realiza una protección desde este Plan Parcial y que se define en

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

las Ordenanzas Particulares, de las Normas Urbanísticas.
Se volverá sobre este tema en las Normas Urbanísticas, en los apartados dedicados a los Proyectos de urbanización.

Los espacios para las infraestructuras El PGOU reserva dos parcelas, ambas fuera del sector. Una en las proximidades del lindero norte, pero en la otra ribera del Zarzuela para la localización de la depuradora permanente, que recoge la mayoría de los vertidos y que se sitúa a continuación de la necesaria para el Uza-1 con el objetivo de conseguir más eficiencia mediante el tamaño, en la depuración.
Otra para una depuradora provisional, de tipo enterrado que recoge una cuenca muy pequeña, y que se substituirá por otra definitiva cuando se desarrollen los suelos situados al noreste del sector.

2.1.4 LOS ESPACIOS EDIFICADOS

Como se vio en la Información Urbanística la superficie nominal de la parcela tipo era de 1000m² aproximadamente, con independencia de que siempre era costumbre del vendedor, regalar algún metro más de forma verbal y que se materializaba sobre el terreno.
Dado que las calles ya están trazadas, sobre las superficies de las manzanas y su forma de ocupación por las parcelas, poco o nada se puede hacer, con excepción de pequeñas operaciones de realineación de los cerramientos exteriores existentes de las parcelas, en aquellos casos que estrangulan el viario por debajo de las latitudes mínimas fijadas en este Plan Parcial
En la Ordenación, para las parcelas aun no edificadas, se ha creído conveniente seguir con esta superficie, que nos parece adecuada por un lado, para una tipología de vivienda unifamiliar exenta, en zona de baja densidad y por otro, a la hora de considerar la viabilidad económica de la intervención, en cuanto los costes de compra de la misma y de repercusión de los costes de urbanización, tanto interior como de la traída de los servicios, mas cuando dentro de la misma hay gran cantidad de personas mayores, que viven de una pensión o se encuentran en situación laboral de paro.
La dimensión del frente o fachada a viario público, que mas se repite está alrededor de los 25m, pero con gran variación en este lado, ya que con excepción de las parcelas perimetrales a los que se le reconoce una planta más regular, de tipo rectangular, el resto de las parcelas son bastantes irregulares y con anchos de frontales variables. Tomemos entonces como frente deseable los 20m, con independencia de las parcelaciones ya realizadas sobre el terreno.
Sobre ella se ha planteado el uso residencial con una edificabilidad de 150m²t/viv ó parcela, que se corresponde aproximadamente con la edificabilidad de la parcela tipo existente.
Aunque en un principio se pensó como más idóneo la cifra de 200m²t/viv. ó parcela, se desechó por el incremento de las cargas del planeamiento que se producían, por aquellas que se contabilizan en función de la edificabilidad.
De las decisiones anteriores, obtenemos que la ocupación máxima es del 15% de la superficie de la parcela, respetando en la medida de lo posible el arbolado existente en ella y que la edificabilidad neta es de 0.15m²t/m²suelo
El número máximo de plantas será de Baja+1 y 7m.
La distancia a lindero frontal será un mínimo de 5m y al resto de linderos 3 m, para remarcar su carácter de edificación exenta, que en las construcciones existentes, no queda siempre clara, por su proximidad a los citados linderos laterales, aunque se puedan adosar construcciones al servicio de la vivienda.
Independientemente del uso Residencial-vivienda, establecido con anterioridad se ha creído también interesante introducir el uso Comercial de carácter privado, bien como uso compatible con el residencial o bien como uso exclusivo sobre una parcela de propiedad particular, al objeto de complementar los Equipamientos Municipales localizados en el área.
De esta forma los m² de techo que se destinen al uso Comercial, contabilizaran como m² construidos sobre la edificabilidad total de la parcela y se restaran de los dedicados a vivienda.

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

2.1.5 CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA

En los cuadros siguientes se realiza la cuantificación de la superficie de la Ordenación tanto a nivel de Zonas, como de Sistemas, diferenciando los Locales de los Generales.

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

Area del sector M2	419.888,29
Superficie manzana neta M2	342.900,28
Superficie de de areas libres de edificacion y dotaciones dentro del area de actuacion M2	24.732,22
Superficie de viario M2	52.255,79

Uza-2	Nº DE MANAZANA	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE NETA M2	EDIFICAB.	M2 TECHO	COEFICIENT.	UA	Nº DE ALTURAS	Nº DE VIVIENDAS
ZONAS	1	Ciud.Jardin Uza-2	19.473,49	0,15	2.921,02	1	2.921,02	2	16
	2	Ciud.Jardin Uza-2	29.299,47	0,15	4.394,92	1	4.394,92	2	28
	3	Ciud.Jardin Uza-2	18.189,05	0,15	2.728,36	1	2.728,36	2	16
	4	Ciud.Jardin Uza-2	38.218,90	0,15	5.732,84	1	5.732,84	2	30
	4,1	Ciud.Jardin Uza-2	1.423,90	0,15	213,59	1	213,59	2	1
	5	Ciud.Jardin Uza-2	19.778,25	0,15	2.966,74	1	2.966,74	2	20
	6	Ciud.Jardin Uza-2	18.249,54	0,15	2.737,43	1	2.737,43	2	18
	7	Ciud.Jardin Uza-2	1.402,88	0,15	210,43	1	210,43	2	1
	8	Ciud.Jardin Uza-2	11.948,39	0,15	1.792,26	1	1.792,26	2	12
	9	Ciud.Jardin Uza-2	15.918,11	0,15	2.387,72	1	2.387,72	2	15
	10	Ciud.Jardin Uza-2	9.253,22	0,15	1.387,98	1	1.387,98	2	9
	11	Ciud.Jardin Uza-2	41.916,67	0,15	6.287,50	1	6.287,50	2	40
	12	Ciud.Jardin Uza-2	41.146,14	0,15	6.171,92	1	6.171,92	2	40
	13	Ciud.Jardin Uza-2	1.970,20	0,15	295,53	1	295,53	2	2
	14	Ciud.Jardin Uza-2	31.412,28	0,15	4.711,84	1	4.711,84	2	31
	15	Ciud.Jardin Uza-2	43.299,79	0,15	6.494,97	1	6.494,97	2	48
TOTAL			342.900,28		51.435,04		51.435,04		327

Uza-2		AREAS	SUPERFICIE OBTENIDAS M2				SUP. EXIGIDA M2
			DENTRO	FUERA	TOTAL	%	
SISTEMAS	GENERAL	Espacios libres	4.905,18	0,00	4.905,18		4.710,00
		Equipamiento	4.772,28	0,00	4.772,28		4.710,00
	LOCAL	Espacios libres	9.187,00	0,00	9.187,00		8.478,00
		Dotaciones	5.867,76	0,00	5.867,76		5.652,00
		Viario	52.255,79	0,00	52.255,79	12,44	
		Total aparcam. (1)	257	0	257		
		Adaptados	5	0	5		
		Infrae. Depurac.(2)		3.724,88			

(1) En viario publico (2) Estimacion mas desfavorable de superficie incluyendo camino de acceso

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

2.1.6 JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LA PROPUESTA A LA LEGISLACION DEL SUELO, PLAN GENERAL Y AL RESTO DE LA LEGISLACION QUE RESULTA DE APLICACIÓN.

A) Legislación del Suelo

La Clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado ya se ha visto en la Memoria Justificativa de este Plan General

Dentro del sector no se encuentra ningún arroyo publico ya que su limite norte es el DPH del arroyo Zarzuela. A la zona de servidumbre de los 5 m. y en que lo excede el T-500, en su ribera sur, se Califica como sistemas de espacios libres

Existen arroyos morfológicos de carácter privado, pero que se encuentran dentro de la trama residencial y que por tanto reciben la misma clasificación que el resto del sector.

La superficie del sector es 419.888.29 m2

B) PGOU.

Calificación: Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado: Uza-2- (Zona M La Arada))

Parámetros de Ordenación Estructural:

Uso global: Residencial.

Nivel de Densidad: Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viv/Ha: R-BD2.

Densidad alcanzada: 327viv/41.99 Ha = 7.79viv/Ha

Edificabilidad global: Índice aproximado de 0.12 mt/m²s. a concretar en función de las características de cada Área.

Edificabilidad alcanzada: 51.435.04m²t/419.888.29= 0.1225m²t/m²s aproximadamente.

Zonas

Se ha reducido la superficie de manzana neta, independientemente de su uso, en 5.477.29m2, por la realineación de calles y la apertura de alguna nueva

Viario

Se ha aumentado el viario en la ordenación con respecto a lo que existe actualmente en los 5.477.29m2

Estándares de Sistemas Generales

Sistemas generales de espacios libres: 6.00 m²/hab.

327viv x 2.4 = 785 hab; 785 x 6.00 = 4.710.00 m².suelo

Sistemas generales de equipamientos: 6.00 m²/hab.

785 x 6.00 = 4.710.00 m².suelo.

Que como se puede ver en el cuadro de resumen numérico de la ordenación, cumple en ambos casos y se sitúan todos dentro del sector.

Estándares de Sistemas Locales

Sistema local de espacios libres:

785 hab. x 10.80 m²/hab = 8.478.00m².suelo

Sistema local equipamientos:

785hab. x 7.20 m²/hab = 5.652.00 m².suelo

Ambas dentro del sector

Parámetros que como se ha podido comprobar, cumple con los expuestos en el punto anterior.

Área de Reparto Ar-6

C) Legislación Sectorial

Los arroyos

De acuerdo con las medidas correctoras del estudio realizado y concensuado con la Agencia Hidráulica Andaluza sobre este suelo urbanizable sectorizado ordenado, se disponen en la ribera sur del Arroyo Zarzuela tres motas de tierra a las cotas +311.5, 310.0 y 306.5 m para salvar las viviendas existentes de la llanura de inundación del T-500.

Así mismo se incorpora al sector su zona de servidumbre de 5m y su referida llanura de inundación del T-500, con la calificación de zona libre de edificación. En su diseño se tendrá en cuenta las limitaciones que tienen ambas y que ya vimos en el punto 1.8 riesgos a los que están sometidos lo asentamientos en su apartado riesgo de inundación, de la Memoria de Información y en las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.

A los Arroyos Morfológicos que son de carácter privado, también desde este instrumento de ordenación se le otorga algún tipo de protección a sus márgenes que se recogen en las Normas Urbanísticas.

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

Las telecomunicaciones.

A este nivel de desarrollo, de Ordenación Pormenorizada, solo se puede abordar el tema de las Telecomunicaciones, haciendo mención al informe previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre General de Telecomunicaciones, que de forma resumida dice, la obligatoriedad de solicitar un informe a la Administración de las necesidades de redes públicas de Comunicaciones Electrónicas que existen en el área de actuación, así como el garantizar la libre competencia de los Operadores.
de máxima profundidad de de los cauces, del Así mismo respetar las condiciones técnicas que se indiquen, para la redacción del oportuno Proyecto de Urbanización en materia de Telecomunicaciones, cuando se esté, en esa fase de la ejecución del planeamiento.

2.1.7 PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURAS

Tráfico y señalización.

Las calles de ancho aproximado 9 metros,(viales primarios) tendrán doble sentido y los de 8 metros aproximadamente (viales secundarios) un solo sentido, ajustándose la señalización vertical a ello.
En el entronque de los viarios secundarios con los primarios se colocará una señal de ceda el paso.
En toda la urbanización la velocidad máxima será de 30 Km/h
En los accesos a las sendas peatonales que acompaña a lo ribera del Arroyo Zarzuela, se colocara las señales de prohibida circulación de coches y motos.
Así mismo, se facilitara la circulación rodada como la peatonal (minusválido), no haciendo diferencias de cota entre la calzada y las aceras, plataforma única, que se realizará, con un cambio de textura o de color de la pavimentación
A tratarse de una plataforma única y dado por un lado el ancho visto de las calles y por otro la gran separación de puertas de acceso a las parcelas, debido al frente mínimo de ellas, es por lo que se considera que tanto la dotación exigida de aparcamientos situados en viario publico, como los adaptados para personas con minusvalía, se sitúan en dicha vía publica, en cordón y sin localización concreta.

Arbolado

Dada la gran cantidad de puertas peatonales y de vehículos que existen en las calles, lo ajustado del ancho de las mismas y la gran cantidad de arboleda que hay en el interior de las parcelas y en general en las Minas, es por lo que no se cree necesario situar árboles en las calles de tráfico rodado y peatonal.
Sin embargo si se procederá a la siembra de Alcornoques y Encinas, formando islas, en las zonas peatonales que están fuera de la bandas de 5 m de servidumbres y del T-500 que acompaña al arroyo Zarzuela, así como arriates que se sembrará con Adelfas. Todos ellos árboles y plantas autóctonos de la zona.

Saneamiento y Depuración

Dada la topografía tan variable que tiene el terreno de este área, existe una cuenca principal para el desagüe por gravedad del alcantarillado, en su camino hacia la depuración por viario público, o por servidumbres de instalaciones de 1.50m de latitud, cruzando manzanas a través de parcelas privadas, que a ser posibles, no estén edificadas y paralelas a sus linderos longitudinales
Para depurar las aguas de esta vertiente principal, la depuradora la sitúa el PGOU en una zona baja fuera del sector, pero en las proximidades de la rivera norte del arroyo Zarzuela, en terreno clasificado como no urbanizable, que permite llegar a ella las aguas fecales por gravedad y en continuación con la que depura una cuenca del Uza-1 para conseguir la economía de escala
Si se unificaran ambas depuradoras, los costes que conlleve la ejecución y mantenimiento de la misma se repartirá proporcionalmente al número de viviendas.
Luego existe otra cuenca mucho mas pequeña, que se podía desaguar mediante bombeo, a la cuenca principal, en la actualidad, pero para simplificar el mantenimiento de la red y dado

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

que cuando se desarrollen los suelos situados al noreste del sector, se puede hacer que los caudales discurran por gravedad se opta por una depuradora tradicional enterrada prefabricada por aireación, con carácter provisional, situada fuera del sector en terreno clasificado como suelo no urbanizable.

Ambas depuradoras, una vez realizado el tratamiento del agua, desaguaran en el arroyo Zarzuela

El alcantarillado será de tipo separativo

En el caso de las pluviales entra en juego la permeabilidad del pavimento. Si el que se coloque es muy permeable, por un lado permitirá la infiltración del agua al terreno, alimentando al acuífero y por otro disminuir enormemente las escorrentías, eliminando caudal de la red de saneamiento.

En este sentido:

Parcelas. Todo el saneamiento de las zonas libres de edificación en las parcelas, será exclusivamente de pluviales, para las viviendas ya construidas, recogiéndose esa prescripción en el Proyecto de Legalización de la construcción. Para las nuevas el sistema separativo ya es preceptivo por CTE.

Esta red de pluviales, en cada parcela se llevará a un pozo de infiltración al terreno, haciendo que a efecto de alimentación del acuífero, como si no existiera edificación.

En el viario público, además de usar un pavimento lo más permeable posible y compatible con el tráfico rodado, en los laterales se colocaran unas canaletas corridas de hormigón con rejillas del mismo material, que conduzcan el agua de lluvia a pozos de infiltración situados en los puntos bajos de cada calle.

Ya vimos como el terreno permite la excavación de pozos, bien para la obtención de agua, como sucede en la práctica actual o como pozos de infiltración de las pluviales

En los inicios de la red de fecales, en vez de llevar las pluviales de un primer tramo al pozo de infiltración, se levaría a la red de saneamiento para su limpieza.

La red de fecales discurrirá por el centro de la calle

Depuración

De acuerdo con lo anterior a depuración solo llegarían prácticamente aguas fecales y se abarataría bastante la depuración

Para el sistema de depuración de la cuenca principal podríamos escoger, si lo autorizara el responsable municipal de saneamiento, el sistema de filtros, intermitentes de arena con recirculación, de acuerdo con las indicaciones del CENTA (Centro de las nuevas tecnologías del agua, de Junta de Andalucía) que es un medio natural de depuración, que no requiere prácticamente trabajos de conservación y que también colabora de forma muy importante en la formación de un nuevo paisaje urbano, además de ser mucho más barata que la depuración tradicional.

Veamos que superficie de terreno se necesita reservar para este sistema de depuración:

Nº total de habitantes 2.4 x 327viv =	785 hab
Dotaciones en el área (10.640.04x0.15)/100x2.4=	38 hab.
Total habitantes	823 hab.
Dotación agua potable 823 hab. x 0.2m3/hab =	165m3/día
Caudal saneamiento 60-85% agua:70% =	115.5m3/dia
DBO5 aguas residuales domesticas 430mg/l	
Nº de habitantes equivalentes	828
Superficie para depuración: Ratios	
Filtros intermitentes de arena sin recirculación 4.5	
Filtros intermitentes de arena con recirculación 2.35	
Sup. Filtros intermitentes de arena sin recirculación	3.724.88 m²
Sup. Filtros intermitentes de arena con recirculación	1.945.21 m²

Tomamos la superficie más conservadora de 3.724.88 m² incluido los caminos de accesos, a concretar en el Proyecto de Urbanización

La depuradora provisional enterrada, de tipo convencional, prefabricada por aireación, se sitúa también en terreno no urbanizable, al noreste del sector, que sirve a unas 110 viviendas. Una gran mayoría perteneciente a él y el resto al área de actuación Ura-4

Son 264 habitantes con un consumo de 0.200m3dia/hab. produce una necesidad de 53 m3/día y un caudal de aguas negras de 37 m3dia/hab con un DBO de 430mg/l, son 265 habitantes equivalentes.

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

Se estima una superficie para su instalación de unos 50m² a concretar en el Proyecto de Urbanización.

Abastecimiento de agua potable y riego

La zona no tiene posibilidad de enlace en las proximidades, con la red general de aguas, por lo cual hay que resolverlo a nivel municipal, con el Plan General

Energía Eléctrica: Media Tensión

Del primer poste en el área de actuación, de la red aérea actual de 15/20Kv, se realizará la bajada y la acometida subterránea al transformador de entronque. Se realizará un anillo cerrado de transformadores hasta cerrar el circuito con un último transformador que saliendo en subterráneo, subirá de nuevo por un último poste, para continuar en aéreo con el trazado actual, dirigiéndose hacia el noreste.

Baja Tensión y Alumbrado Público

De la red de transformadores anteriores, se sacaran los circuitos de baja, en anillo cerrado, con seccionador, rodeando las manzanas

Se aplaza la toma de decisiones al momento de la redacción del Proyecto de Urbanización y de sus negociaciones con Sevillana-Endesa en cuanto si estos circuitos serán aéreos o subterráneos, con el fin de abaratar costes.

En la pared exterior de las casetas de transformación, se colocaran los cuadros de alumbrado público con reloj astronómico, que se conectaran a los cuadros de baja tensión del transformador, en función de la sectorización que se haga del alumbrado público

Los circuitos de alumbrado, llevaran un conductor para el mando y control de los mismos de los mismos.

Las bombillas serán tipo Led, para el ahorro energético

Telecomunicaciones

De acuerdo con la información facilitada por Telefónica de España S.A.U., del poste aéreo que hay a la entrada actual de la urbanización, será el punto de enganche, del cual se bajará las conducciones y ya se distribuirá por todo el área en subterráneo.

Para su ejecución y gestión se tendrá en cuenta lo expuesto en la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y Real Decreto 1554/2004 de 25 de junio, especialmente en lo relativo a la ejecución de las redes y la libre concurrencia de los operadores.

Mobiliario Urbano

El mobiliario urbano previsto son bancos y papeleras situados en los paseos peatonales, existentes en el área de actuación.

En las zonas de servidumbre de los arroyos así como en la llanura de inundación del T-500, destinados a zonas libres de edificación con carácter público, el referido mobiliario urbano se ajustará a las limitaciones de uso, que le confiere la legislación sectorial de aguas a estas áreas.

Recogida de residuos sólidos urbanos.

Como ya se vio en igual apartado de la Información Urbanística, en la actualidad el Ayuntamiento se encarga de la recogida de los residuos sólidos urbanos, mediante el sistema de contenedores.

Como es presumible en el futuro, el Ayuntamiento seguirá con la retirada de las basuras por el mismo sistema, siendo el objetivo de esta ordenación pormenorizada entre otros, el facilitar esta labor mediante la segregación de zonas del viario, dispuesto sobre la plataforma única que son los viales para la localización de los contenedores, con la previsión de que en un futuro se pueda realizar la separación de las fracciones papel/cartón, envases ligeros, materia orgánica, vidrios y varios, para su posterior reciclado, facilitando la maniobra al camión de recogida y colocando estas isletas a la distancia que más eficientemente pueda realizarse la retirada. Este aspecto se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización

El Arquitecto Redactor

Humberto Girón Bonald

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

3. NORMAS URBANISTICAS

TITULO I AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

Artículo 1.1- Las presentes Normas Urbanísticas tienen como ámbito territorial la recogida en el plano numero 1 de ordenación pormenorizada, de los planos de Ordenación, bajo el grafismo de límite de la actuación.

Desarrollan las normas del Plan General, en tanto a sus disposiciones generales y particulares, siendo de aplicación en el presente plan, las disposiciones del Planeamiento de rango superior.

Todos aquellos aspectos, que no queden recogidos en las presentes Normas Urbanísticas, serán de aplicación, los contenidas en el PGOU.

Artículo 1.2.- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen junto con la documentación gráfica, el instrumento de ordenación de los terrenos delimitados por el límite de la actuación.

Se define y regula la Ejecución del área de Ordenación Pormenorizada, el Régimen Jurídico del Suelo y de la Edificación, por un lado, y por otro para cada uno de los sistemas y zonas las condiciones de Urbanización, de Parcelación, de Edificación y Uso.

Se contemplan los siguientes apartados dentro de las Normas Urbanísticas:

Título II: Desarrollo, Gestión y Ejecución del Plan Parcial.

Título III: Régimen Urbanístico del Suelo.

Título IV: Protección Ambiental.

Título V: Ordenanzas Generales y de Zona.

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

TITULO II DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

1.- DESARROLLO

ESTUDIOS DE DETALLE Y PARCELACIONES

Artículo 2.1.1- Estudios de detalle.- Solo será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle cuando se intervenga sobre varias parcelas al objeto de unificar el espacio libre de edificación y que resultara una ordenación que incluya una serie de construcciones aisladas conectadas por un viario peatonal en la parcela resultante, que fuera a tener el carácter de privado. El objeto de este Estudio de Detalle será ajustar y distribuir la edificabilidad resultante, definir las alineaciones y rasante de cada edificación, fijar la separación entre ellas, definir las condiciones de circulación y aparcamiento interior y definir el viario que va tener el carácter de compartido

Artículo 2.1.2.- Parcelaciones.- Será necesario la redacción de un proyecto de parcelación previo a la construcción en cualquier manzana, siempre que no se presente un proyecto unitario para toda ella.

Este proyecto de parcelación contendrá y se ajustará a las siguientes especificaciones:

1º. División en parcelas edificables con carácter de indivisible, especificándose tanto su número como su configuración o extensión.

2º, Indicación de las características de la parcela mínima para cada zona.

3º. Se determinará para cada parcela su superficie, edificabilidad, altura de la edificación, ocupación, distancia a linderos y la regulación del uso. En definitiva la cédula urbanística de cada parcela.

Así mismo en el proyecto de parcelación no podrá:

a) Modificar las alineaciones exteriores de la manzana, que deslindan el suelo público del privado.

b) Aumentar la edificabilidad total de la manzana o de la zona que se fija en el presente Plan Parcial.

c) Disminuir el suelo libre de edificación, ni el número de aparcamientos en la finca resultante de la parcelación.

Se acompañará, a cualquier intervención edificatoria individual, documento de parcelación aprobado.

Se permite, por otro lado, la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento en la edificabilidad ni en la ocupación autorizada y siempre que la ordenanza específica no disponga lo contrario.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 2.1.3.- Proyectos de Urbanización Se redactará un único Proyecto de Urbanización para la única Unidad de Ejecución, que se establecen en este Plan Parcial.

Caso de manzanas con viales interiores con carácter público o privado, al que den fachadas de viviendas además del proyecto de parcelación, deberá redactarse un Proyecto de Urbanización interior de la parcela en el cual se refleje la compatibilidad y capacidad de la infraestructura de la urbanización general con la proyectada. Las condiciones de dichos proyectos de urbanización interior serán similares a las de las redes del proyecto general.

Artículo 2.1.4.- Condiciones Generales.- El Proyecto de urbanización tendrá como finalidad, la realización material de las determinaciones de esta Ordenación Pormenorizada en cuanto se refiere a la ejecución de las obras de Urbanización, tales como red viaria, abastecimiento de agua y riego, alcantarillado y depuración, energía eléctrica, BT y MT, alumbrado público,

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

canalización telefónica, jardinería, mobiliario urbano y otras análogas, así como la protección del medio ambiente durante el período de ejecución de las obras y la eliminación de barreras arquitectónicas, en la medida que sea posible.

Artículo 2.1.5.- El Proyecto de urbanización deberá detallar y programar las mismas con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

Artículo 2.1.6.- El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en esta Ordenación, sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación o Régimen del Suelo deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

Artículo 2.1.7.- Las obras de Urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el artículo anterior, serán las siguientes:

- Explanación y pavimentación de la red viaria de circulación rodada y peatonal. Señalización y Jardinería. Mobiliario urbano.
- Medidas correctoras en el arroyo Zarzuela.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Saneamiento y Depuración
- Red de distribución eléctrica en MT y BT.
- Red de alumbrado público.
- Red de teléfonos y telecomunicaciones.

Artículo 2.1.8.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios Urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlas.

Artículo 2.1.9.- Los Proyectos de Urbanización tendrán como ámbito y se redactaran por etapas completas, correspondiente con la única Unidad de Ejecución que delimita esta Ordenación, con independencia que luego la urbanización se realice por fases.

De acuerdo con la ley 6/2016 de 1 de agosto sobre medidas urgentes en relación con los edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, disposición adicional 5ª punto 7, se puede realizar las recepciones parciales de la Urbanización, que produce un efecto escalonado en el proceso de obtención de la licencia de ocupación/utilización.

1ª Fase: Trabajos de saneamiento y depuración, para no dilatar mas en el tiempo, la contaminación del acuífero.

Ejecución de la red de aguas, para no seguir sacando agua del acuífero mediante los pozos.

La ejecución y recepción de estas dos infraestructuras otorga una Autorización Provisional de Uso a las viviendas existentes, de acuerdo con lo expuesto en esta disposición adicional

2ª Fase: Ejecución de Redes eléctricas de Media y Baja Tensión.

Canalización de Telecomunicaciones

3ª Fase Red de alumbrado público, pavimentaciones, señalización, jardinería y mobiliario urbano.

De esta forma al dilatar en el tiempo las obras de Urbanización, dejando para el final, las pavimentaciones que es el capítulo de mayor coste, los propietarios pueden ir ahorrando y capitalizando para financiar las obras

Los Proyectos de Urbanización contemplarán los servicios e infraestructuras de acuerdo con las previsiones futuras para las próximas etapas.

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

Podrán ser parciales cuando se trate de la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos.

Artículo 2.1.10.- En los Proyectos de Urbanización deberá justificarse expresamente el cumplimiento de las condiciones medioambientales establecidas en estas Normas.

Artículo 2.1.11.- Ente de conservación.
Se creará un ente para la Conservación de la Urbanización. Este ente, si fuera preciso podría tener la estructura actual de participación. Así habría uno por cada zona, que se ocuparía de su conservación (pudieran existir niveles de exigencias diferentes en cada una de ella) y luego una Coordinadora de Entes de Conservación, para ya ocuparse de los temas que fueran comunes a todas las zonas.

NORMAS PARA REDACTAR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Articulo 2.1.12.- Para la redacción de los Proyectos de Urbanización, se tendrá en cuenta lo recogido en las Normas de Urbanización, de la Normas Urbanísticas del PGOU y lo expuesto aquí.

Artículo 2.1.13.- Viales y Espacio Libres de Edificación.
Para el diseño del viario, que se realizará en el Proyecto de Urbanización, se tendrá en cuenta, la señalización horizontal y vertical de tráfico y la supresión de las barreras arquitectónicas, en la medida que sea posible, al estar ya definida la rasante de las calles.
Igualmente se proyectará pavimentos muy permeables, para eliminar en parte las escorrentías, sacando este caudal de la red de pluviales.
Para los espacios libres de edificación, que acompañan a la ribera sur del Zarzuela, realizados sobre su zona de servidumbre de 5 m se destinan a paseo publico peatonal y a la prestación de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento. De acuerdo con las limitaciones de uso que le confiere la legislación sectorial de aguas para su diseño se tendrá en cuenta que no se podrá plantar especialmente especies arbóreas ni realizar ningún tipo de construcción.
El exceso de la llanura de inundación del T-500, sobre la zona de servidumbre, también se destinará a paseo peatonal. De acuerdo con las limitaciones de uso que le confiere la legislación sectorial de aguas para su diseño tendrá en cuenta que se realizará el pavimento de tierra, sin ningún tipo de cerramiento o relleno, conservando la vegetación de ribera existente y que la que se disponga nueva en las proximidades del cauce serán representativas de la flora autóctona, acometiendo la mejora ambiental del cauce y de sus márgenes al mismo tiempo que se prevea su mantenimiento y conservación
La ordenación permitirá el acceso a la zona de servidumbre y del cauce, mejorar su capacidad hidráulica y facilitar el drenaje. No se reducirá con especies arbóreas los caudales de avenida y se intentará minimizar los daños posibles causados por las avenidas.
También se tendrá en cuenta lo dicho en el punto 2.1.7.1 Tráfico y señalización de la Memoria de Ordenación.

Artículo 2.1.14.- Medidas correctoras
Se realizaran 3 motas de tierra en la ribera sur del arroyo Zarzuela para preservar las viviendas existentes de la avenida de los 500 años, de acuerdo con lo grafiado en los planos, a las cotas +311.5, +310.0 y +306.50,
Las comunicaciones con el Uza-1, se realizaran mediante vados.

Artículo2.1.15.-Agua y riego.
El diseño de la red de aguas, se realizará de acuerdo con las Normas para el abastecimiento, del concesionario del servicio, en este caso el Excmo. Ayuntamiento.
La red de riego será una red independiente a la del agua potable y su fuente serán pozos debidamente legalizados.

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

Artículo 2.1.16.- Saneamiento y depuración.

El diseño de la red de saneamiento, se realizará de acuerdo con las Normas para el saneamiento, de la concesionaria, del servicio, en este caso el Excmo. Ayuntamiento. El sistema será separativo. Las aguas pluviales de los viales, se recogerán mediante las canaletas situadas a ambos lados de los mismos, dirigiéndolas a los pozos de infiltración en los lugares bajos del terreno.

En el interior de las parcelas, edificadas, se realizará también con el Proyecto de Legalización, el sistema separativo, dirigiendo las aguas de pluviales aun pozo de infiltración en cada parcela. En las de nueva edificación, y de acuerdo con el CTE, tiene que ser separativo y se realizará la misma operación.

En el caso de las aguas fecales, se llevaran por el centro de la calzada, hasta la depuración.

Hay una serie de puntos bajos que implican bombeo, para lo cual y en medida de lo posible y para evitarlos se utilizarán pasillos de instalaciones, a través de los limites de las parcelas, allí donde fuera necesario, para evitar los mencionados bombeos. A las parcelas que los soporten, se le creará registralmente una servidumbre de paso y acueducto

Para su limpiado, al principio de cada red se le enchufará algún tramo de pluviales.

La depuración se realizará de acuerdo con lo expresado en el punto 2.1.7.3 Saneamiento y depuración de la Memoria de Ordenación, previa aprobación de la Concesionaria del servicio.

Artículo 2.1.17.- Electricidad.

El diseño de la red de media tensión, se realizará de acuerdo a las Normas del Reglamento de Media Tensión y las Normas Particulares de Sevillana-Endesa, de acuerdo con las siguientes recomendaciones.

- Para previsión de cargas: Instrucción de 14/10/04 D. General de Industria.
- Los suministros BT, serán hasta un máximo de 75 Kw.
- Los circuitos de MT serán anillos cerrados, entubados con tubo de PVC ϕ 200 mm. de 3 x 1 x 240 mm² Al 18/30 Kv., RH21.
- Los transformadores serán de superficie
- La red de media tensión será subterránea
- La red de BT se realizará en anillo y será calculada para el caso más desfavorable y con un seccionamiento en cada uno.
- Para la red de BT, se ha de tener en cuenta lo dicho en el punto 2.1.7.6 Baja tensión y alumbrado publico de la Memoria de ordenación.

Artículo 2.1.18.- Alumbrado Público.

La red de alumbrado público, se recogerá en el Proyecto de Urbanización, e incluirá las zonas verdes.

Cumplirá con el RD 1890/2008 de 14 de Noviembre, Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

Llevaran línea de mando y control y las bombillas serán de tipo led

Artículo 2.1.19.- Telecomunicaciones.

Su diseño y trazado se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la ley 32/2003 de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones y el RD. 1554/2004 de 25 de junio. La red de telecomunicaciones discurrirá por dominio público

Se usará la UNE 133100-1:2002 Infraestructura para redes de Telecomunicaciones, Parte 1ª Canalizaciones subterráneas y UNE 133100-2:2002 Infraestructura para redes de Telecomunicaciones, Parte 2 Arquetas y cámaras de registro

2.- GESTION Y DESARROLLO DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Artículo 2.2.1.- Unidades de Ejecución.

El desarrollo del área se realizará mediante una única Unidad de

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

Ejecución.

Artículo 2.2.2.- Sistema de Ejecución.

La ejecución del planeamiento de la única Unidad de Ejecución existente, será por el Sistema de Compensación, con los plazos que se fija en el documento Plan de Etapas.

TITULO III REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 3.1.- Calificación del suelo.

A efectos de las presentes Ordenanzas, se definen los siguientes usos:

1.1 ZONAS

Zona Residencial, de tipología: Edificación unifamiliar aislada, Ciudad Jardín Uza-2

1.2 SISTEMAS

A) SISTEMA GENERAL.
De Espacios Libres.
De Equipamientos
B) SISTEMA LOCAL
De Espacios Libres.
De Dotaciones
Viales y aparcamientos
Infraestructuras

Artículo 3.2.- Suelos de titularidad pública y privada.

A) Suelos de Titularidad Privada

Serán de titularidades privadas y por tanto enajenables por los propietarios incluidos en el Proyecto de Reparcelación, los suelos correspondientes al 90 % del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, en que se encuentra incluida este sector

Igualmente la propiedad de los suelos, localizada en las proximidades del lindero norte del sector, destinados a infraestructura de depuración y que se le cederá al Ente Conservador en su momento

B) Suelos de Titularidad Pública:

Serán de titularidad pública por cesión gratuita de los propietarios integrados en el área, al Ayuntamiento de los siguientes terrenos:

Sistema General
Espacios libres
Zonas de servidumbre de 5m y del T500 del arroyo Zarzuela en su ribera sur
Equipamientos
Sistema local
Espacios Públicos
Zonas de servidumbre de 5m y del T500 del arroyo Zarzuela en su ribera sur
Dotaciones
Viales rodados, aparcamientos y peatonales

Los suelos urbanizados, o su monetarización, capaz de recibir el 10% del Aprovechamiento medio del Área de Reparto, donde se encuentren situados en el área de actuación.

En cada zona o sistema, se podrá construir el mobiliario urbano y de señalización, que disponga el PGOU.

Así mismo, las construcciones a realizar en cada tipo de suelo, vendrá condicionada por la normativa de Índole General y Particular, que recoge esta Ordenación Pormenorizada.

TITULO IV PROTECCION AMBIENTAL.

Artículo 4.1 Protección Ambiental.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en las Normas Generales de Protección del Medio Físico, de las Normas Urbanísticas del PGOU y su Estudio de Impacto Ambiental Provisional.

Artículo 4.2 Condiciones de la reutilización de tierras y escombros

I. Reutilización de tierras y escombros.

Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en este Plan General contendrán:

La previsión de la utilización, en lo posible, de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria, e identificarán los

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

puntos de vertido de los materiales sobrantes en su caso.
La definición de la naturaleza y el volumen de los excesos de excavación y el destino específico de las tierras resultantes.
II. Protección del suelo.
1. Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejados movimientos de tierra en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m2 o a un volumen superior a 5.000 m², debe incluir en el proyecto los estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
2. En los proyectos de infraestructuras se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m. y su reutilización posterior en la revegetación de taludes y espacios degradados.

Artículo 4.3.- Criterios para la protección de la calidad de las aguas.

I. Sobre los vertidos de Aguas Residuales.
1. Cualquier vertido de aguas residuales en suelo urbano y urbanizable deberá realizarse a la red general de saneamiento quedando prohibida en este tipo de suelo la utilización de fosas sépticas y pozos negros.
2. Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas a la red municipal son los establecidos en la Ordenanza de Saneamiento (Vertido y Depuración) en vigor en Castilblanco.
3. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos potencialmente contaminantes o peligrosos debido a su caudal y/o sus características químicas o biológicas, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general, de manera que se adapte a los límites establecidos en el apartado anterior.

Artículo 4.4.- Condiciones medioambientales para la ejecución de obras de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización justificarán expresamente el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas por la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen los instrumentos de planeamiento contemplados en este Plan General contendrán expresamente en su Pliego de Condiciones Técnicas y en su Presupuesto las siguientes prescripciones:
Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
El tráfico de maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.
Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.
Los materiales de obra procederán de explotaciones debidamente legalizadas.
Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas. La gestión de aceites y lubricantes empleados en la maquinaria de construcción se realizará conforme a la orden de 28 de Febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas (o disposición que la sustituya).
Se adoptarán las medidas oportunas para evitar vertidos fuera de la red municipal de saneamiento durante la ejecución de las obras de urbanización.
Se pormenorizará la naturaleza y el volumen de los excesos de excavación y se especificará el destino de las tierras resultantes, de acuerdo con lo regulado en el artículo correspondiente.

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

Se justificará el tratamiento de los residuos peligrosos que se puedan generar en el proceso de urbanización de acuerdo con la legislación vigente.
Los escombros y los residuos de la ejecución de la urbanización, se transportaran a vertedero autorizado.

Artículo 4.5.- Restos arqueológicos

Caso de aparición de restos arqueológicos, durante la ejecución de las obras de urbanización o de construcción de los establecimientos industriales, inmediatamente se parará las mismas en la zona de aparición.
La Contrata notificará a la Dirección Facultativa de las Obras y esta hará traslado de la aparición al Ayuntamiento, como responsable de la legalidad Urbanística y al Consejería de Cultura (art. 50 de Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía).

TITULO V ORDENANZAS DE ZONA.

1.- Condiciones generales.

Las Normas Urbanísticas de carácter General, son las contempladas en el documento del PGOU, en el Titulo dedicado a las Condiciones Generales de la Edificación y allí nos remitimos.
Las Ordenanzas Particulares de Zona de estas Normas Urbanísticas, prevalecerán sobre las Ordenanzas Particulares del título 13 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
En el resto de los casos, prevalecerán las Normas Generales del PGOU, sobre estas ordenanzas particulares de zona.

2.- Ordenanzas particulares para cada zona

Artículo 5.2.1.- Definición de zona y ámbito.

1. El ámbito objeto de esta Ordenanza Reguladora es el sector Uza-2, identificado en los Planos de Ordenación como zona Ciudad Jardín (CJ).
2. La zona Ciudad Jardín (CJ) comprende áreas periféricas de la trama urbana que se han desarrollado, en su mayor parte, con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyas cualidades formales más características son la existencia de una parcelación y edificación de menor densidad, con disposición de espacio libre para jardines en su interior.
3. Estas Ordenanzas Particulares contiene las siguientes Determinaciones de Orden Pormenorizado:
   - Condiciones del Usos Residencial
   - Condiciones de los Usos Dotacionales
   - Condiciones de Parcela
   - Condiciones de Edificación
   - Condiciones de Protección Ambiental y Paisajística

Artículo 5.2.2.- Condiciones de Uso Residencial.

1. El Uso Global establecido por el PGOU para este Área es el Residencial Zona R-BD2, uso Residencial Baja Densidad definido en las Normas Generales del PGOU.
2. 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.
3. 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 las Normas Generales del PGOU.
4. Son Usos 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
   b) Oficinas
   c) Hotelero, hospedaje y Alojamiento.
   d) Hostelería sin música, tipo bar, cafetería y restaurante.
   e) Gimnasio.

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

f) Servicios profesionales cualificados.
g) Talleres artesanales y pequeña industria.
h) Equipamientos Públicos o Privados, en cualquiera de sus categorías

5. 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.
6. 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 5.2. 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.
7. Bajo Rasante sólo son admisibles, al servicio del uso residencial, o de los usos compatibles, los Usos Auxiliares relacionados en el apartado anterior.

Artículo5.2.3.- Condiciones de las Usos Dotacionales e infraestructura.

1. En este Área se aplicarán las Condiciones Generales de Usos Dotacionales contenidas en los Capítulos 6 y 7 del Título 10 de las Normas del PGOU.
2. 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 .

Artículo 5.2. 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: 1.000 m^2
   b) Frente mínimo de fachada: 20 m. con una tolerancia del +/- 10%
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, que discurran u ocupen parte del interior de una 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
AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

5. En el caso de que, debido a un cambio de alineaciones a viales establecidas por esta Ordenación Pormenorizada, 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 5.2.5. - 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 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 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 (el artículo 185.1 de la LOUA), y que reúnan las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad constructiva, podrán acogerse al reconocimiento del Régimen de Asimilado al Fuera de Ordenación, en las condiciones previstas por la LOUA y por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, para los asentamientos urbanísticos incorporados por el planeamiento, con las siguientes condiciones:
      – Para poder acceder a este reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será necesario que la urbanización esté recepcionada y se hayan cumplido los deberes legales establecidos por el artículo 51 de la LOUA.
      – 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. A este efecto se admitirá por obras de reparación aquellas que no exijan una renovación estructural superior al 50% de su superficie edificada, y que no implican la ampliación de superficie o volumen del edificio.
      – Obras de reparación que excedan el límite referido en el punto anterior exigirán la renovación o reforma necesaria para que el edificio quede ajustado a las condiciones urbanísticas vigentes.
2. Edificabilidad de la parcela:
   a) En aplicación de la Edificabilidad Global asignada al Área Ura-1 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 5. 2. 2 apartado 6 de estas Ordenanzas.
      – Las edificaciones bajo rasante destinada a los usos descritos en el Artículo 2.7 de estas Ordenanzas.
      – Las Infraestructuras Urbanas 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.
   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

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

donde se localice este exceso, siéndoles aplicables las condiciones del apartado 1.b) de este artículo 5.2.5

3. Ocupación máxima de la parcela por la edificación:
La ocupación máxima de parcela en planta baja por la edificación principal es del 15%.
   a) La ocupación máxima de parcela en planta alta por la edificación principal es del 7%.
   b) La ocupación máxima de parcela en planta baja por porches abiertos es del 3%.
   c) 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.
   d) La ocupación máxima de parcela en planta sótano es igual a la ocupación del edificio en planta baja.
   e) 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 las condiciones del apartado 1.b) de este artículo 5.2.5

4. Alineaciones de las edificaciones:

a) La edificación principal y los porches cubiertos se implantarán con los siguientes retranqueos mínimos y condiciones:
   – 5 metros a las alineaciones de viales rodados.
   – 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.

b) Las edificaciones auxiliares destinadas a los usos relacionados en el apartado 6 del artículo 5.2. 2, se implantarán con los siguientes retranqueos mínimos y condiciones:
   – 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.

c) Excepcionalmente, podrán reducirse, sólo en planta baja, estas distancias a fachadas o linderos, nunca las afecciones hidráulicas, 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) No se puede edificar ni construcciones principales ni auxiliares sobre los pasillos de instalaciones en el interior de la parcela, afectado de servidumbres de paso y acueducto

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 media 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.

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

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 las condiciones del apartado 1.b) de este artículo 5.2.5

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 5.2.5, 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 fachada cuya altura máxima estará de acuerdo con el CTE.
   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 y dos grados sexagesimales.
      - Se prohíben los acabados con piezas de fibrocemento, plásticas o metalizadas.
      - 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 5.2.6.- 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, obligadamente, determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por las edificaciones, de acuerdo con 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
AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

3. 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.
   a) En caso necesario, la vegetación existente se completará, preferentemente, con especies autóctona, de acuerdo con criterios de integración ambiental.
   b) En caso de utilizarse especies sensiblemente diferentes a las autóctonas, su utilización será minoritaria y se justificará la optimación del consumo de agua.
   c) 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.
   d) Las escorrentías naturales e inicios de arroyos privados existentes en cada parcela serán mantenidos en su trazado original y nunca será desviados o entubados.
   e) 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.
   f) 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.
4. 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 5.2.5
   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.
   d) La disposición de las edificaciones debe adaptarse a la topografía, elementos rocosos emergentes, cauces, 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, con excepción del cauce
   e) El cumplimiento de estas condiciones será exigida para la concesión de la Licencia de Primera Ocupación.

El Arquitecto Redactor

Humberto Girón Bonald

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. PLAN DE ETAPAS

4.1 Objeto del Plan de Etapas.

Es programar en el tiempo, orden de prelación y duración, de las diferentes partidas que integran los trabajos de urbanización, dentro de una misma área de actuación o de varias, en función que sean dependientes unas de otras y en consonancia con el tiempo de desarrollo de las edificaciones previstas y de sus Dotaciones.

4.2 Etapas de Desarrollo.

Para el desarrollo de este área de actuación, se prevé una sola Unidad de Ejecución y una sola Etapa en los trabajos de ejecución del Proyecto de Urbanización, independientemente que este se pueda luego subdividir en fases de obra, para adecuarlos a la ley 6/2016 de 1 de Agosto sobre medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, al objeto de la consecución de una autorización provisional de uso a las viviendas existentes de acuerdo con las condiciones allí expuestas, por un lado y por otro adecuar los coste de urbanización a la capacidad de ahorro y financiación de los Propietarios.

4.2.1 Inicio de la urbanización

Para el inicio de las obras de Urbanización, se tienen que cumplir los hitos y duraciones de las actividades siguientes:

- Redacción, presentación y aprobación de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. 10 meses después de la publicación en el BOP. de la Aprobación Definitiva del PGOU.
- Constitución e inscripción de la Junta de Compensación.3 meses después de la Aprobación de los Estatutos y Bases

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

- Redacción y Aprobación del Proyecto de Parcelación y de Reparcelación. Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.10meses después de la Inscripción de la Junta de Compensación.
- Redacción y Aprobación del Proyecto de Urbanización, constitución del ente de conservación, contratación empresa constructora e inicio de las obras.13 meses después de la inscripción del Proyecto de Reparcelación

4.2.2 Duración de las obras de urbanización y constitución del Ente de Conservación.

La ejecución de las obras de urbanización se va a realizar en las siguientes fases:

1ª Fase: Trabajos de saneamiento y depuración, para no dilatar mas en el tiempo, la contaminación del acuífero.

Ejecución de la red de aguas, para no seguir sacando agua del acuífero mediante los pozos.

Inicio coincidente con la terminación de la fase anterior.

La ejecución y recepción de estas infraestructuras, otorga una Autorización Provisional de Uso a las viviendas existentes, de acuerdo con la disposición adicional 5ª punto 7, de la ley citada con anterioridad de 6/2016 de 1 de Agosto, donde además se regulan las condiciones para ello.
Duración 10 meses de ejecución

2ª Fase: Ejecución de Redes eléctricas de Media y Baja Tensión.

Canalización de Telecomunicaciones. Inicio 8 meses después de la terminación de la actividad anterior (capitalización).Terminación 10 meses después.

3ª Fase: Red de alumbrado público, pavimentaciones, señalización, jardinería y mobiliario urbano. Hay que tener en cuenta que no existe movimiento de tierra como tal ya que los viales están a cota de rasante.

Inicio 8 meses después de la terminación de la actividad anterior (capitalización).Terminación 10 meses después.

Fin de la ejecución de la urbanización y recepción por parte del Ayuntamiento de la Urbanización. Cesión de las infraestructuras para su mantenimiento al ente de Conservación. 3 meses

De esta forma al dilatar en el tiempo las obras de Urbanización, dejando para el final, las pavimentaciones que es el capítulo de mayor coste, los propietarios pueden ir ahorrando y capitalizando para financiar las obras.

4.2.3 Urbanizaciones sucesivas.

Habrá que enlazar la red de alcantarillado interna, con las dos depuradoras situadas fuera del sector

4.2.4 Programación en el PGOU

Le da la prioridad 1 y los programas en el primer y segundo cuatrienio. (2018-2025).

El Arquitecto Redactor

Humberto Girón Bonald

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. ESTUDIO ECONÓMICO

5.1 Criterios para las valoraciones

1º Cálculo de los costes de urbanización interior

Se le aplica al precio estadístico de 12,40 €/m², sin IVA, (15 €/m²) con IVA, al total de la superficie del área de actuación, menos los suelos, que se valoran como ya urbanizados, por ejemplo los Ua del 10% AM, y los Ua de venta/compra de áreas con defectos/excesos de aprovechamientos, quitándole los gastos de urbanización, como veremos en el punto 4.1.d.

2º Coste de las medidas correctoras de las depuradoras y arroyos

Para la valoración de la construcción de la depuradora, se ha recurrido a un precio estadístico del CENTA.
Para la construcción de las medidas correctoras de los arroyos se toman los precios facilitados por la empresa que ha realizado los estudios hidrológicos.

3º Estimación de coste de Sistemas Generales

Se toman las cantidades que figuran en las fichas urbanísticas del PGOU.

4º Previsión de costes de adquisición de terrenos

4.1Terrenos dentro del Área de actuación en SUNC

De acuerdo con las últimas transacciones de terrenos realizadas, se ha estimado a 4,15 €/m², sin IVA, con IVA a 5 €/m².
Se incluyen en este grupo:

a) Terrenos de reserva para Espacios Libres y Dotaciones, tanto del Sistema General como Local, situados dentro del área.
b) Terrenos de uso particular, que han invadido la vía pecuaria y que es preciso la monetarización de sus aprovechamientos urbanísticos para que lo administre EPSA. Se cuantifica la

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

superficie de terreno capaz de recibir los referidos aprovechamientos y a precio del lugar en que se encuentran, que es en suelo urbano no consolidado.

A los 4,15 €/m² que se ha considerado este suelo, se aumenta el precio hasta 4,50 €/m², por tener en cuenta los gastos de deslinde y desafectación, así como su gestión, de la vía pecuaria.

c) Terrenos capaces de recibir el 10% del A.M. de cesión gratuita al Ayuntamiento, o en su caso, su monetarización.

De acuerdo con el art. 37 Valoración en Suelo Urbanizado, punto 1, urbanizaciones ilegales, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015, letra b) se aplicará la edificabilidad del área al Valor de Repercusión del Suelo según el uso correspondiente, determinado por el Método Residual Estático.

El reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011), en su artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, apartado 1 urbanizaciones ilegales, el valor de repercusión del suelo, según el uso es:

$$V_S = \Sigma E_i \cdot VRS = \Sigma E_i \cdot \frac{V_V}{K} - V_C = 0{,}15 \times \frac{1.200}{1.20} - 800 = 30 \text{ €/m}^2$$

V_S: Valor del suelo urbanizado no edificado: €/m²

E_i: Edificabilidad por uso. En este caso residencial. 0,15 m²t/m²t.

VRS: Valor de repercusión del suelo por uso en €/m²t

V_V: Valor venta del m²t por uso, de acuerdo con estudio de mercado, tomamos 1.200 €/m²t.

K: Coeficiente que contempla los restantes gastos: generales, financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial. Valor tipo 1.40. En este caso y de acuerdo con el 22.2 a) tomamos 1.20.

V_C: Valor de la construcción en €/m², considerando todos los gastos: honorarios, licencia, tributos. Tomamos 800 €/m²t.

Luego el valor del suelo urbanizado no edificado, V_S es 30 €/m² suelo. El suelo necesario para acoger el 10% de A.M. serán los m²t de cesión dividido por 0,15.

d) Cesión de las Ua que tiene un área con excesos a otra con déficits, para igualar el A.M. en el área de reparto, o bien su compra del déficits a la que tiene déficits por parte de la que tiene excedente Como urbaniza el sector que tiene el exceso solo compra UA si urbanizar pero con la misma clasificación de SUNC

Se valorará al mismo precio que las Ua del A.M. en este caso 30 €/m² de suelo pero quitándole los gastos de Urbanización interior que es 12.40€/m², dando un resultado de 17.60€/m²-

Luego las 53.89 UA de exceso del Uza-2, que equivalen a 53.89 / 0.15 = 359.27m² de suelo, serian a las que se le aplicarían los 17.60€/m²-

e) Venta de los déficits de áreas deficitarias a las que tienen excesos para que estas puedan materializar sus excesos. Al igual que en el caso anterior habrá que quitarles los gastos de urbanización, ya que quien urbaniza es la que materializa los excesos

4.2 Terrenos fuera del área de actuación: SNU

Para la compra de terrenos, se considera que se hacen en suelo no urbanizable, con lo cual se valora a 2€/m² con IVA, 1,65 €/m² sin IVA.

No obstante como los destinados a SSGG y SSLL, tienen que urbanizarse, tomamos como valor, la repercusión del coste de la urbanización interior referida a la superficie de la manzana neta.

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

	SUPERFICIES M² SUELO	PRECIO M²	IMPORTE TOTAL €	REPERCUSION €/M² TECHO.
5.1 Previsión de costes de Urbanización Interior				
Capítulo I Explanación			130.130,66	
Capítulo II Saneamiento y Depuración			1.002.006,15	
Capítulo III Abastecimiento y Riego			741.744,81	
Capítulo IV Media y Baja Tensión			1.263.308,53	
Capítulo V Telecomunicaciones			375.817,37	
Capítulo VI Alumbrado Público			221.222,13	
Capítulo VII Pavimentación y Jardinería			1.366.892,54	
Capítulo VIII Señalización y M. Urbano			104.104,53	
Total			5.205.226,73	
A deducir suelos para el 10% AM y áreas excedentarias	34.290,03	12,40	425.196,37	
Total urbanización interior			4.780.030,36	
A incrementar urbaniz.de zonas libres y dotac.fuera área	0,00	14,73	0,00	
Total urbanización interior			4.780.030,36	
Repercusión por m² de techo (51.435,04)				92,93
5.2 Medidas correctoras:				
5.2.1 Construcción Depuración (2)				
773 Hab equivalente	823,00	225,00	185.175,00	
5.2.2 Arroyos				
Puentes	0,00	0,00	0,00	
Motas en los arroyos	82,00	4,22	346,04	
Total medidas correctoras			185.521,04	
Repercusión por m² de techo				3,61
5.3 Estimación costes Sistemas Generales			687.969,00	
Repercusión por m² de techo				13,38

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

5.4 Previsión de costes de adquisición de terrenos

5.4.1 Dentro área de actuación o fuera (SUNC) Urbaniz.

Para espacios libres SSGG	4.905,18	4,15	20.356,50	
Para dotaciones SS GG	4.772,28	4,15	19.804,96	
Para espacios libres SSLL	9.187,00	4,15	38.126,05	
Para dotaciones SSLL	5.867,76	4,15	24.351,20	
Para vías pecuarias	0,00	4,50	0,00	
Para 10% de AM en M² suelo urbanizado	34.290,03	30,00	1.028.700,90	
Áreas con excesos: compra sus déficits de Ua a áreas con déficits	359,27	17,60	6.323,09	
Áreas con déficits: venta sus déficits de Ua a áreas con excesos	0,00	0,00	0,00	
5.4.2 Fuera área de actuación (SNU) No urbaniz.				
Para espacios libres SSGG	0,00	1,65	0,00	
Para dotaciones SSGG	0,00	1,65	0,00	
Para espacios libres SSLL	0,00	1,65	0,00	
Para dotaciones SSLL	0,00	1,65	0,00	
Para infraestructuras de depuración (2)	3.774,88	1,65	6.228,55	
Total coste de adquisición de terrenos:			**1.143.891,26**	
Repercusión por m² de techo				**22,24**

5.5 Resumen de Costes de Urbanización

Urbanización Interior	4.780.030,36	
Medidas correctoras	185.521,04	
Costes Sistemas Generales PGOU	687.969,00	
Gastes de adquisición de suelo	1.143.891,26	
Subtotal	6.797.411,66	132,16
Gastos de gestión Junta Compensación. 10% s/subtotal	679.741,17	13,22
Total	7.477.152,83	145,37
21% DE IVA	1.570.202,09	30,53
Total previsión de costes de urbanización	**9.047.354,92**	**175,90**

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

5.6 Repercusión de los costes de Urbanización sobre el m² de techo

175,90

Una parcela tipo de 1.000 m² y 150 m² t le correspondería por este concepto, 26.385,00 €.

El Arquitecto Redactor

Humberto Girón Bonald

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

PLANOS

6. PLANOS

6.1. Planos de Información

1. Situación
2. Topografía, Parcelario, Edificaciones Existentes y Medidas Correctoras
3. Vertientes
4. Estructura de la Propiedad
5. Infraestructuras existentes: Electricidad
6. Infraestructuras existentes: Telecomunicaciones

6.2. Planos de Ordenación

1. Ordenación Pormenorizada
2. Alineaciones y Rasantes
3. Red Viaria, Secciones Transversales y Medidas Correctoras
4. Esquema de Saneamiento y Depuración
5. Esquema de Abastecimiento
6. Esquema de Media Tensión
7. Esquema de Baja Tensión
8. Esquema de Telecomunicaciones
9. Unidades de Ejecución

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 Morales Muñoz

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

información

N

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:

AVANCE:	11-02-2009
APROBACIÓN INICIAL:	25-05-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:	
APROBACIÓN DEFINITIVA:	

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

SITUACIÓN

ESCALA: 1/20.000

PLANO NÚMERO

i.1

ZONA POLICIA 100M.

COTA MOTA DE PROTECCION DE 320,5 m

COTA MOTA DE PROTECCION DE 311,5 m

COTA MOTA DE PROTECCION DE 310,0 m

COTA MOTA DE PROTECCION DE 306,5 m

DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

ZONA DE SERVIDUMBRE 5M.

LLANURA INUNDACION T-500

Arroyo Zarzuela

M-1 M-2 M-3 M-4 M-5 M-6 M-7 M-8 M-9 M-10 M-11 M-12 M-13 M-14 M-15 M-16 M-17

Camino Sevillano

Camino Las Carreras

Camino Coto Mayor

Camino Cerro Gordo

Camino Cañada

Camino Molinero

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 SECRETARIA

SUPERFICIE BRUTA AREA ACTUACION	=	419.888,29 m^2
SUPERFICIE NETA MANZANAS	=	363.973,31 m^2
SUPERFICIE VIARIO	=	46.778,50 m^2
SUPERFICIE SERVIDUMBRE ARROYOS DE 5m Y EXCESO T-500	=	9.136,49 m^2

información

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES: 1-12-2000
APROBACIÓN INICIAL: 25-04-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO NÚMERO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

TOPOGRÁFICO Y MEDIDAS CORRECTORAS

i. 2

ESCALA: 1/2.000

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

información

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

SENTIDO CAIDA DE LA PENDIENTE

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN PORMENORIZADA AREAS:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES
APROBACIÓN INICIAL: 1-12-2000
APROBACIÓN PROVISIONAL: 25-04-2013
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

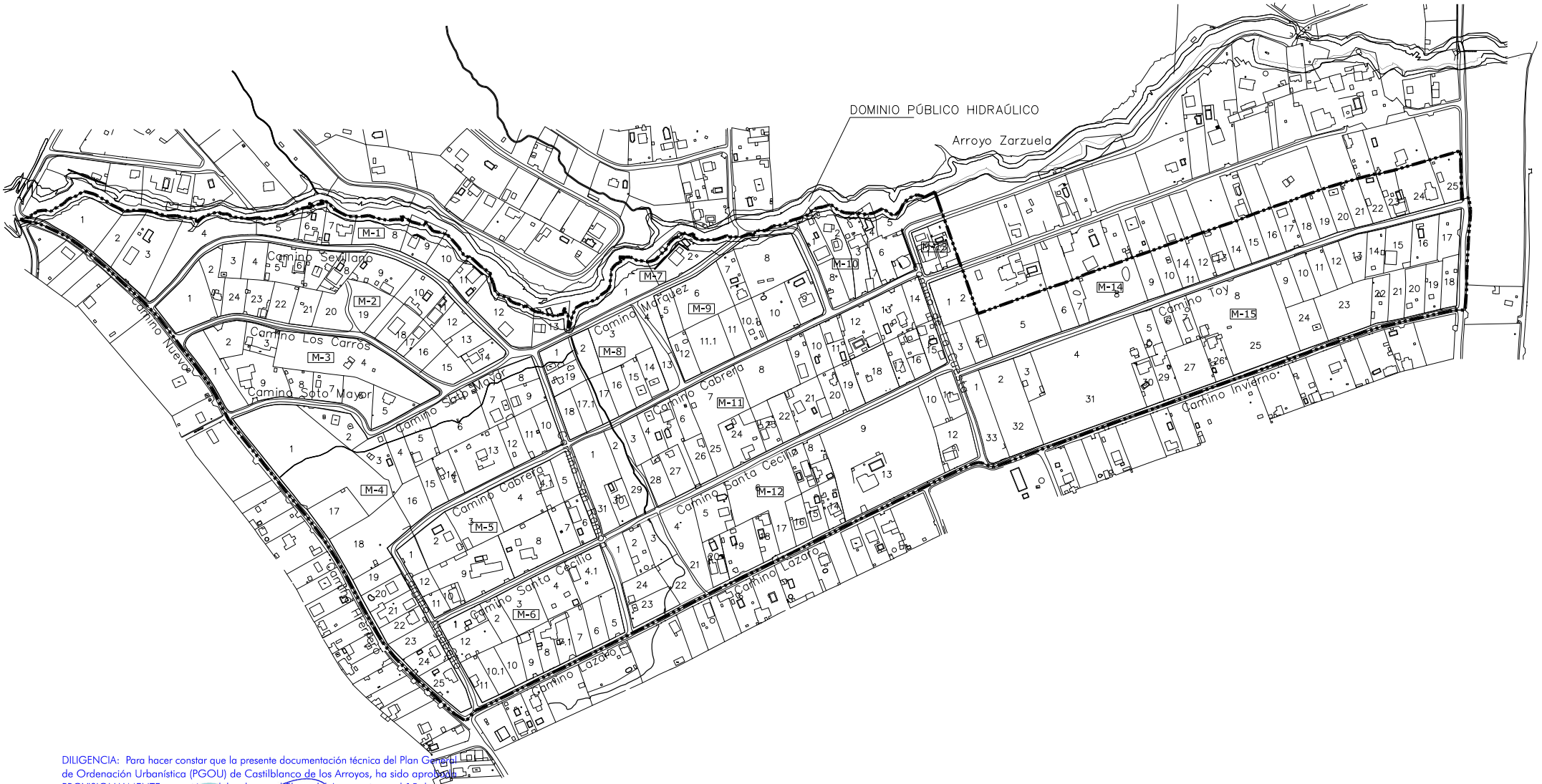
ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

VERTIENTES

ESCALA: 1/2.000

PLANO NÚMERO

i. 3



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

información

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREAS:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES
APROBACIÓN INICIAL: 1-12-2009
APROBACIÓN PROVISIONAL: 25-04-2013
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

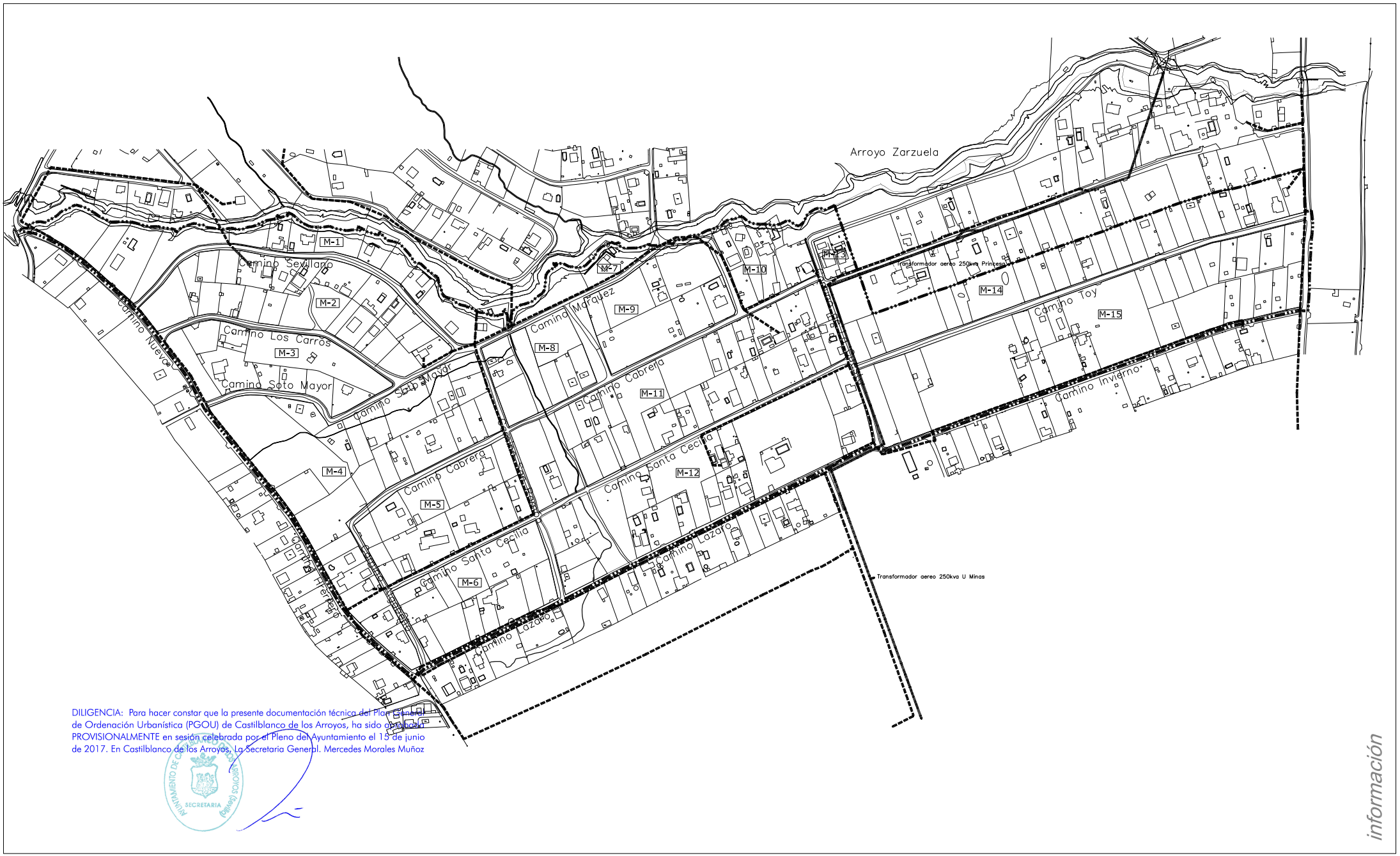
ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ESCALA: 1/2.000

PLANO NÚMERO

i. 4



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

información

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

LINEA AEREA DE MEDIA TENSION 15/20 Kv.

LINEA AEREA DE BAJA TENSION

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN PORMENORIZADA AREAS:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES
APROBACIÓN INICIAL: 1-12-2009
APROBACIÓN PROVISIONAL: 25-04-2013
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

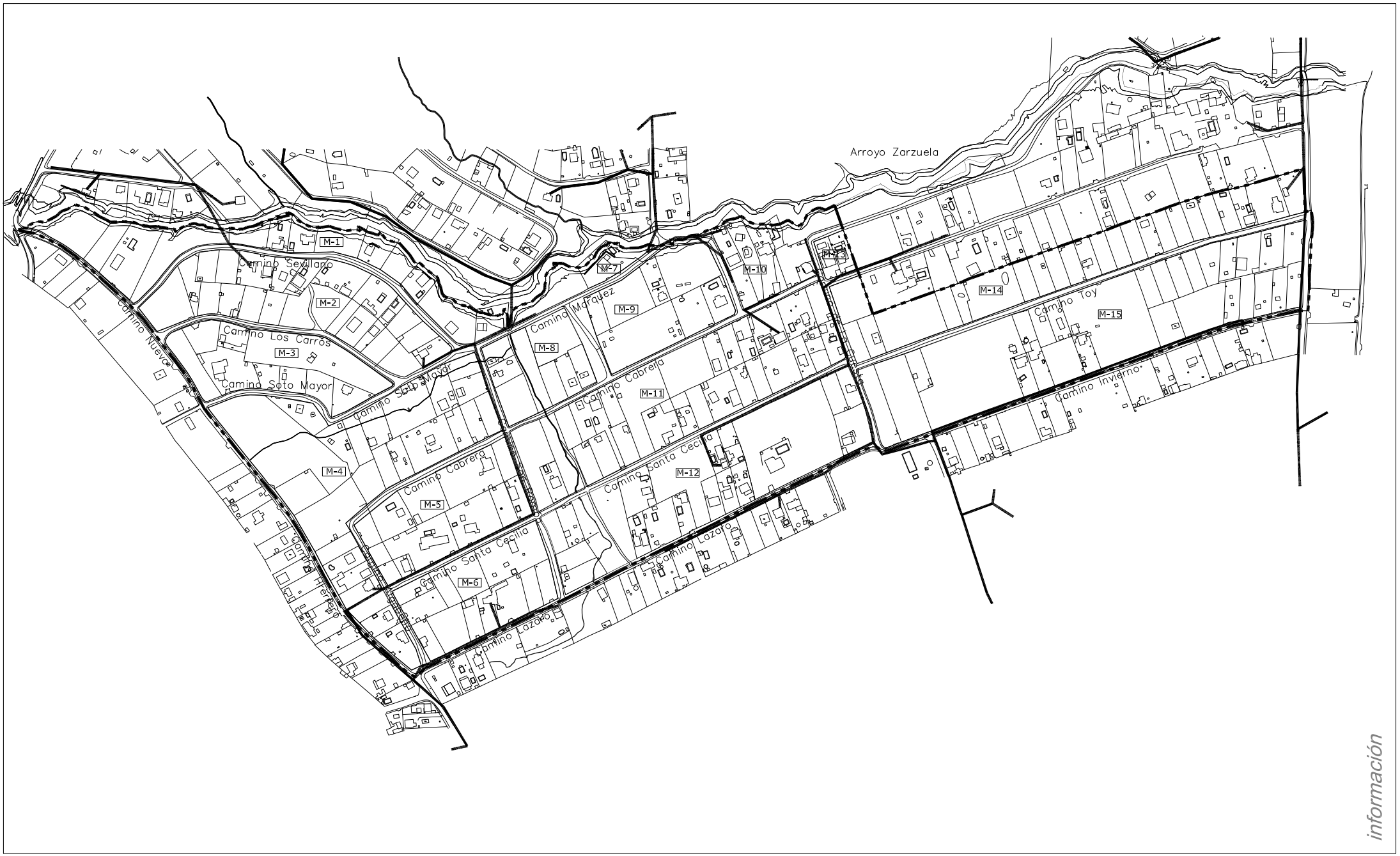
ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

INF. ELÉCTRICA EXISTENTE

ESCALA: 1/2.000

PLANO NÚMERO

i. 5



información

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

RED AEREA DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREAS:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES: 1-<23>/2009
APROBACIÓN INICIAL: 25-<04>/2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

INF. DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE

ESCALA: 1/2.000

PLANO NÚMERO

i. 6

Uza-2	Nº DE MANZANA	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE NETA M2	EDIFICAB.	M2 TECHO	COEFICIENT.	UA	Nº DE ALTURAS	Nº DE VIVIENDAS
ZONAS	1	Ciud.Jardin Uza-2	19.473,49	0,15	2.921,02	1	2.921,02	2	16
	2	Ciud.Jardin Uza-2	29.299,47	0,15	4.394,92	1	4.394,92	2	28
	3	Ciud.Jardin Uza-2	18.189,05	0,15	2.728,36	1	2.728,36	2	16
	4	Ciud.Jardin Uza-2	38.218,90	0,15	5.732,84	1	5.732,84	2	30
	4,1	Ciud.Jardin Uza-2	1.423,90	0,15	213,59	1	213,59	2	1
	5	Ciud.Jardin Uza-2	19.778,25	0,15	2.966,74	1	2.966,74	2	20
	6	Ciud.Jardin Uza-2	18.249,54	0,15	2.737,43	1	2.737,43	2	18
	7	Ciud.Jardin Uza-2	1.402,88	0,15	210,43	1	210,43	2	1
	8	Ciud.Jardin Uza-2	11.948,39	0,15	1.792,26	1	1.792,26	2	12
	9	Ciud.Jardin Uza-2	15.918,11	0,15	2.387,72	1	2.387,72	2	15
	10	Ciud.Jardin Uza-2	9.253,22	0,15	1.387,98	1	1.387,98	2	9
	11	Ciud.Jardin Uza-2	41.916,67	0,15	6.287,50	1	6.287,50	2	40
	12	Ciud.Jardin Uza-2	41.146,14	0,15	6.171,92	1	6.171,92	2	40
	13	Ciud.Jardin Uza-2	1.970,20	0,15	295,53	1	295,53	2	2
	14	Ciud.Jardin Uza-2	31.412,28	0,15	4.711,84	1	4.711,84	2	31
	15	Ciud.Jardin Uza-2	43.299,79	0,15	6.494,97	1	6.494,97	2	48
TOTAL			342.900,28		51.435,04		51.435,04		327

Uza-2		AREAS	SUPERFICIE OBTENIDAS M2				SUP. EXIGIDA
			DENTRO	FUERA	TOTAL	%	M2
SISTEMAS	GENERAL	Espacios libres	4.905,18	0,00	4.905,18		4.710,00
		Equipamiento	4.772,28	0,00	4.772,28		4.710,00
	LOCAL	Espacios libres	9.187,00	0,00	9.187,00		8.478,00
		Dotaciones	5.867,76	0,00	5.867,76		5.652,00
		Vario	52.255,79	0,00	52.255,79	12,44	
		Total aparcam. (1)	257	0	257		
		Adaptados	5	0	5		
		Infrae. Depurac.(2)		3.724,88			

(1) En viario publico
(2) Estimacion mas desfavorable de superficie incluyendo camino de acceso.

ordenación

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

SERVIDUMBRE DE 5m + EXCESO T-500

ARROYOS MORFOLOGICOS CON ZONA LIBRE DE EDIFI. DE 3M

EL SL — ESPACIOS LIBRES SISTEMA LOCAL

EL SG — ESPACIOS LIBRES SISTEMA GENERAL

DOT.SL — DOTACION SISTEMA LOCAL

DOT. SG — DOTACION SISTEMA GENERAL

INFRAESTRUCTURA DEPURACION

CALIFICACION : CIUDAD JARDIN Uza-2

VIARIO

SERV. PASO SANEAMINETO

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES: 1-12-2000
APROBACIÓN INICIAL: 25-06-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

ORDENACIÓN

ESCALA: 1/2.000

PLANO NÚMERO

o.1

ordenación

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

LINEA DE RETRANQUEO EDIFICACIÓN (A 5 METROS DEL LINDERO DELANTERO DE LA PARCELA)

301.48 COTA ALTIMETRICA RASANTE

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREAS

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES: 1-23-2009
APROBACIÓN INICIAL: 25-04-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y VIVIENDA

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

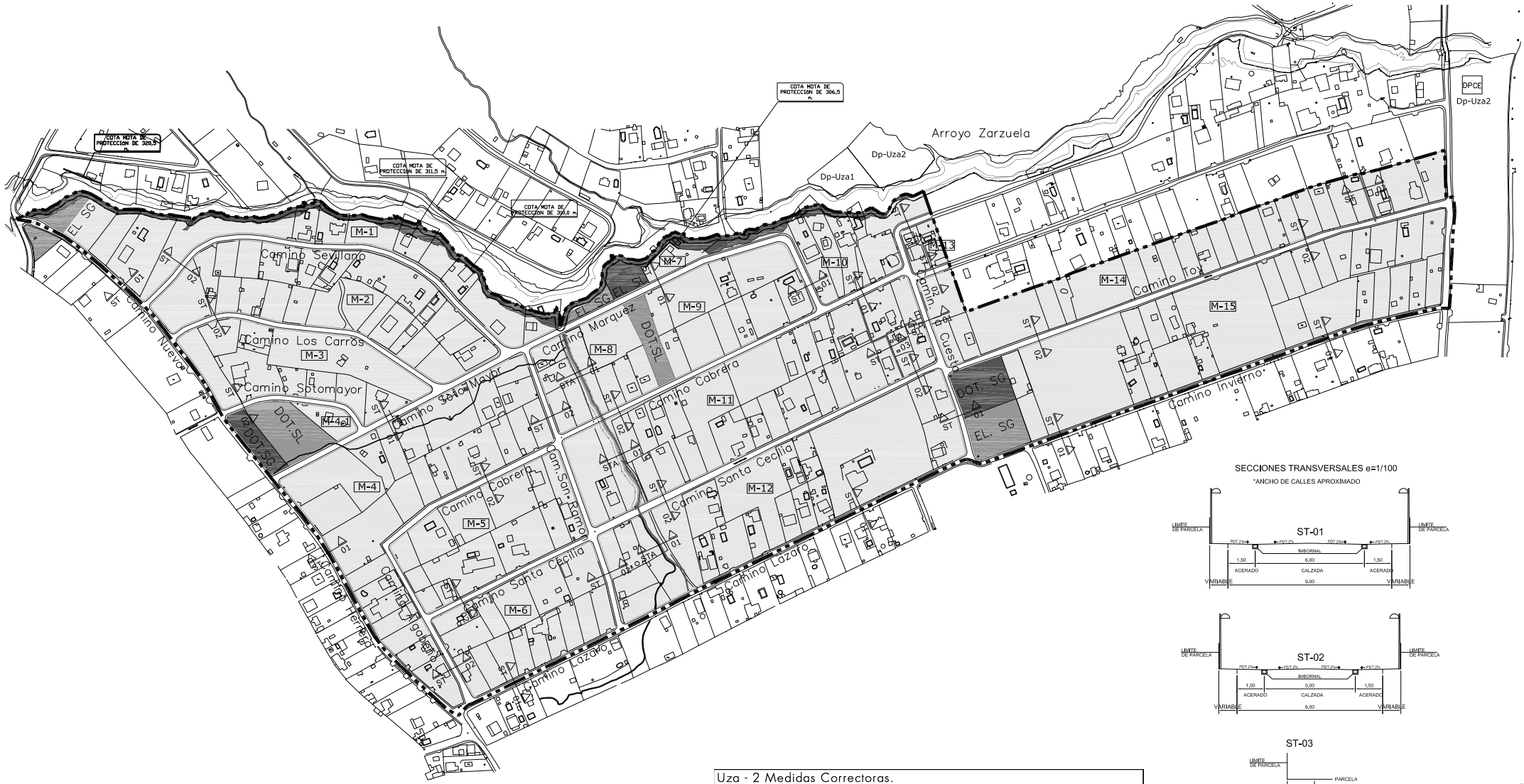
ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1/2,000

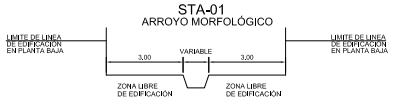
PLANO NÚMERO

O.2



SECCIONES TRANSVERSALES e=1/100

*ANCHO DE CALLES APROXIMADO



Uza - 2 Medidas Correctoras.				
Arroyos	Denominación E. Hidrográfica	Denominación PGOU	Elemento	Cota
Zarzuela	-	PRI - 1b	Mota	311,50
	-	PRI - 1c	Mota	310,00
	-	PRI - 1d	Mota	306,50

ordenación

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES: 1-12-2006
APROBACIÓN INICIAL: 25-06-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

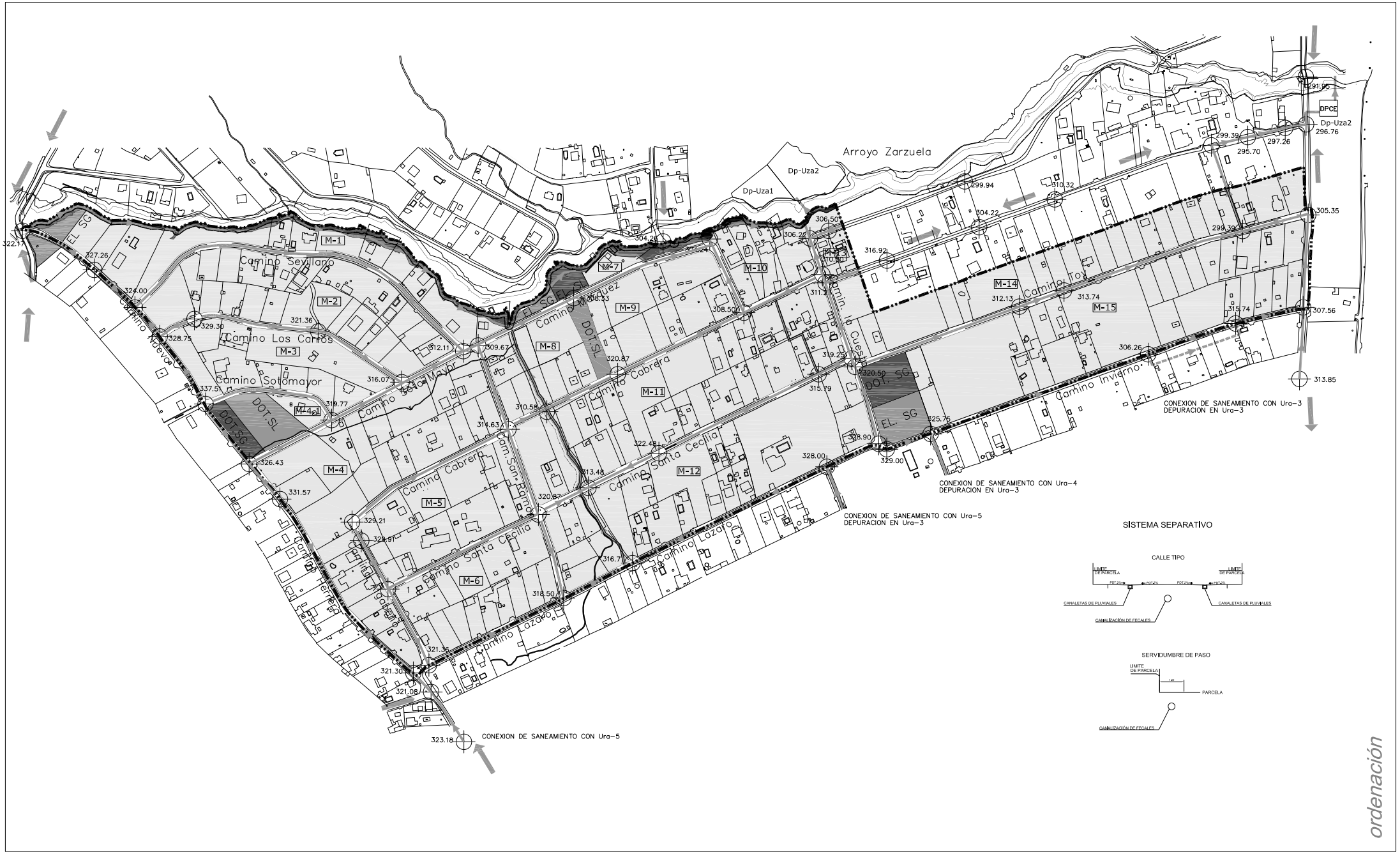
PLANO NÚMERO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

RED VIARIA Y MEDIDAS CORRECTORAS

O.3

ESCALA: 1/2,000



N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

ARROYOS MORFOLOGICOS CON ZONA LIBRE DE EDIFI, DE 3M

ESQUEMA DE RED SANEAMIENTO

SENTIDO DE EVACUACION

Dp-Uza2 DEPURACION POR FILTROS INTERMITENTES DE ARENA

DPCE DEPURADORA PROVISIONAL COMPACTA ENTERRADA

B BOMBEO

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREAS:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES: 1-12-2000
APROBACIÓN INICIAL: 25-04-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

ESCALA: 1/2.000

PLANO NÚMERO

O.4

ordenación

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN
RED GENERAL DE DISTRIBUCION
RED INTERIOR DE DISTRIBUCION

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"
REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREAS:
HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017
TRAMITACIÓN:
AVANCES: 1-10-2008
APROBACIÓN INICIAL: 25-04-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:
REDACCIÓN PGOU:
ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

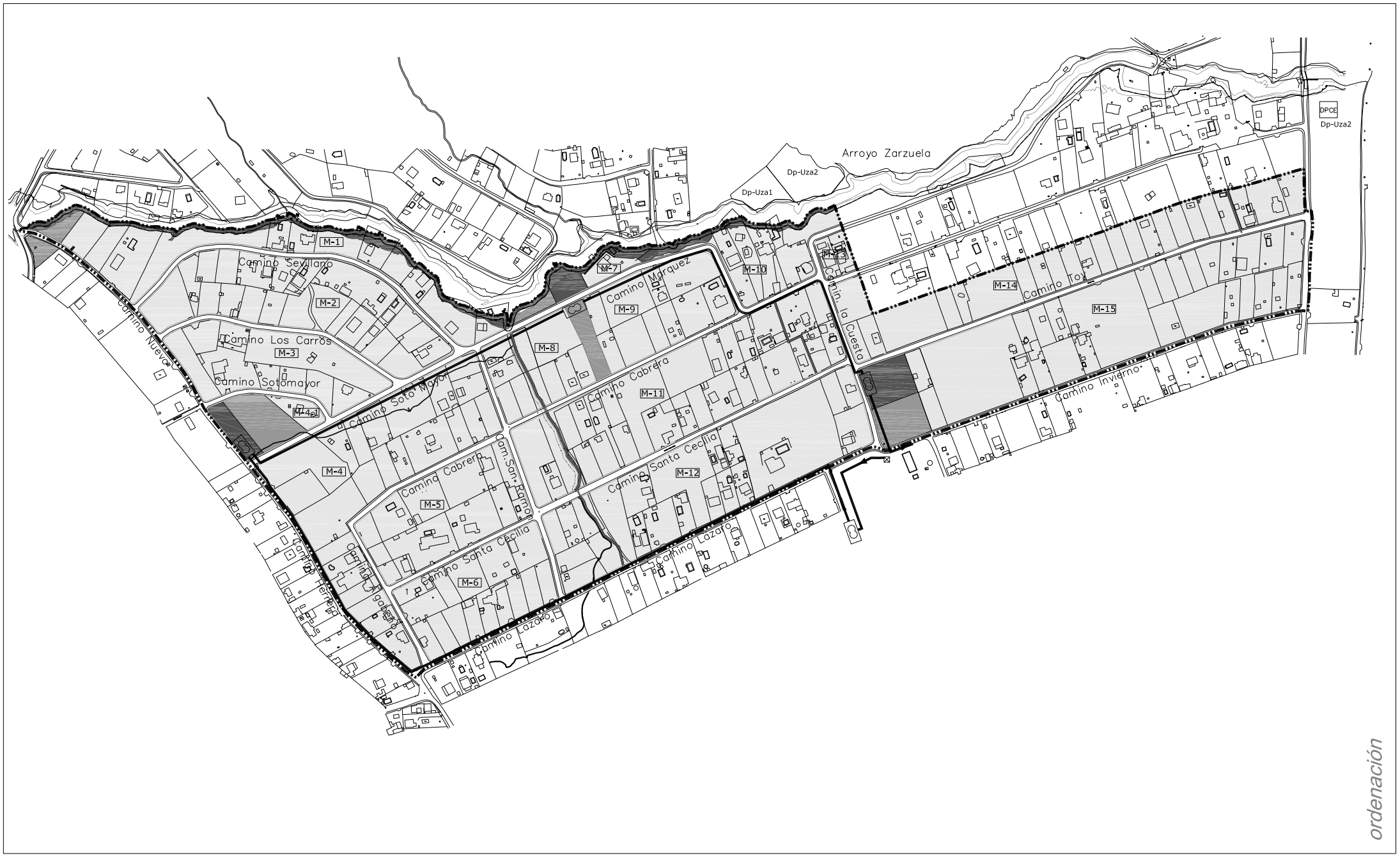
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS
P G O U
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
PLANOS DE ORDENACIÓN
PLANO NÚMERO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2
RED DE ABASTECIMIENTO

O.5

ESCALA: 1/2.000



ordenación

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

LINEA DE MEDIA TENSION SUBTERRANEA 15/20KV

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

POSTE DE ACOMETIDA EN MEDIA TENSION A TRANSFORMADOR DE ENTRONQUE

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES: 1-12-2009
APROBACIÓN INICIAL: 25-04-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

RED DE MEDIA TENSIÓN

ESCALA: 1/2,000

PLANO NÚMERO

o.6

ordenación

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

ESQUEMA RED DE BAJA TENSIÓN

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

CAJA DE SECCIONAMIENTO

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREAS:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES: 1-12-2006
APROBACIÓN INICIAL: 25-04-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

RED DE BAJA TENSIÓN

ESCALA: 1/2.000

PLANO NÚMERO

o.7

ordenación

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN

ESQUEMA RED ENTERRADA DE TELECOMUNICACIONES

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES: 1-12-2000
APROBACIÓN INICIAL: 25-04-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

RED DE TELECOMUNICACIONES

ESCALA: 1/2,000

PLANO NÚMERO

O.8

ordenación

N

0 25 50 100 200 M

DELIMITACIÓN AREA DE ACTUACIÓN
Y UNICA UNIDAD DE EJECUCION

INICIATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

ASOCIACIÓN PROPIETARIOS "LA ARADA"

REDACCIÓN ORDEN. PORMENORIZADA AREA:

HUMBERTO GIRÓN BONALD / ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
FECHA DE REDACCIÓN: MARZO 2017

TRAMITACIÓN:
AVANCES: 1-12-2006
APROBACIÓN INICIAL: 25-04-2013
APROBACIÓN PROVISIONAL:
APROBACIÓN DEFINITIVA:

REDACCIÓN PGOU:

ALFREDO LINARES AGÜERA / ARQUITECTO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA ASENTAMIENTOS / SECTOR Uza-2

UNIDADES DE EJECUCION

ESCALA: 1/2,000

PLANO NÚMERO

O.9