



Excmo. Ayuntamiento  
de  
El Viso del Alcor

SE/103102

14-6-02

**DOCUMENTO APROBADO  
INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN**

**- 8 NOV. 2001**

La Secretaria General.



**DOCUMENTO APROBADO  
PROVISIONALMENTE POR  
EL PLENO MUNICIPAL EN**

**31 ENE. 2002**

La Secretaria General.



**MODIFICACIÓN DEL ARTICULO 72 DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.**

**DOCUMENTO APROBADO  
DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN**

**30 MAYO 2002**

La Secretaria General.



Arquitecto redactor: José Antonio Morillo Buzón.

3133

Delegación

Apdo. Definitiva por  
Pleno Pleno 30-5-02

c/. Convento, 10 - Teléfono 955 740 427 - Fax 955 945 702 - 41520 EL VISO DEL ALCOR (Sevilla) - N.E.L. - 01411020



Excmo. Ayuntamiento  
de  
El Viso del Alcor

**MODIFICACION DEL ARTICULO 72 DE LAS N.S.P.M.**

**DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN**  
- 8 NOV. 2001  
**La Secretaria General.**

**DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN**  
31 ENE 2002  
**La Secretaria General.**

**1.- ANTECEDENTES.-**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Viso del Alcor fueron aprobadas en 2.11.99, entrando en vigor quince días después de su publicación.

El Artículo 72 de sus Normas Urbanísticas regula las condiciones de desarrollo del Sector 2 del suelo Urbanizable y ha sido objeto de una modificación, junto con otros artículos, que fué aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en 26.4.01 con ratificación del mismo acuerdo en 17.9.01.

Actualmente, ha comenzado la redacción del Plan Parcial del Sector 2 y en el curso de los trabajos preparatorios se ha detectado un error en la superficie del mismo. El artículo 72 indica que el Sector 2 tiene una superficie de 480.000 metros cuadrados mientras que el área delimitada en los planos de Ordenación tiene una superficie de 724.418 metros cuadrados. Para salvar este error no basta con corregir solamente la superficie del Sector en el artículo 72. Es necesario aumentar también las superficies de reserva de suelo para equipamiento y el número máximo de viviendas permitidas en el Sector, en la proporción necesaria para que no varíe el aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la que pertenece el Sector 2, fijada en 0,5875 por el artículo 63 de las mismas Normas Urbanísticas.

Por otra parte en el documento definitivamente aprobado en 2.11.99 de las N.S.P.M. figura el Sector 2 atravesado por dos vías pecuarias calificadas como Sistemas Generales de Comunicaciones en Suelo No Urbanizable de protección especial de vías pecuarias, por lo cual la descripción de la delimitación que se propone, recoge estas circunstancias.

Por último el colector Centro El Sequero-La Alcantarilla que figura entre las cargas del Sector 2 se está ejecutando con financiación externa, por lo que conviene sustituir la mención a este colector que aparece en la actual redacción del artículo 72, por otra mas genérica.

**2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA.-**

Consiste en sustituir la actual redacción del artículo 72 por esta otra:

**Artículo 72. Sector 2. Zona Oeste.-**

1.- El Sector 2 comprende todos los suelos aptos para urbanizar no ordenados aún por planes parciales, situados al Oeste de la Carretera de Tocina (SE-207).

**DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN**  
30 MAYO 2002  
**La Secretaria General.**



Excmo. Ayuntamiento  
de  
El Viso del Alcor

**DOCUMENTO APROBADO  
INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN**  
= 8 NOV. 2001

El Sector 2 comprende el Coto de San Juan de la Muera y a los demás colectores que sean necesarios ejecutar para la correcta evacuación de aguas de los terrenos incluidos en su delimitación.

2.- La superficie del sector es de 724.418 metros cuadrados.

3.- El Plan Parcial del Sector desarrollará los usos globales, Residencial R-11 y Residencial R-12 definidos en los artículos 67 y 68 con un máximo de 2.140 viviendas y dividirá el sector en las unidades de ejecución que se estimen necesarias para el correcto cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En torno al cementerio se establece una franja de 50 metros de ancho, libre de edificación. El Plan Parcial del Sector determinará los usos compatibles en esta zona.

4.- Las reservas de suelo para equipamiento que el Plan Parcial del Sector debe situar son:

a) Espacios Libres: el 10% de la superficie del Sector, ocupando preferentemente zonas ya arboladas o terrenos de huertas, 72.442 metros cuadrados.

b) Uso Docente: 34.240 metros cuadrados.

c) Servicios de Interés Públicos y Social: 38.520 metros cuadrados.

Estas reservas cumplen lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, ya que no son inferiores a las superficies obtenidas a partir de los módulos mínimos señalados en el cuadro de su artículo 10 para 2.100 viviendas, que se indican a continuación:

- Espacios Libres, la mayor de los dos siguientes:

$21 \text{ m}^2/\text{v} \times 2.140 \text{ v} = 44.940 \text{ m}^2$   
 $10\% \text{ de } 724.418 = 72.442 \text{ m}^2$

- Uso Docente:

$16 \text{ m}^2/\text{v} \times 2.140 \text{ v} = 34.240 \text{ m}^2$

- Servicios de Interés Público y Social

$18 \text{ m}^2/\text{v} \times 2.140 \text{ v} = 38.520 \text{ m}^2$

El Arquitecto redactor.

Fdo: José Antonio Morillo Buzón.

**DOCUMENTO APROBADO  
PROVISIONALMENTE POR  
EL PLENO MUNICIPAL EN**  
31 ENE. 2002  
La Secretaria General.

**DOCUMENTO APROBADO  
DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN**  
30 MARZO 2002  
La Secretaria General.

c/ Convento, 10 - Teléfono 955 740 427 - Fax 955 945 702 - 41520 EL VISO DEL ALCOR (Sevilla) - N.E.L. 01411020



Excmo. Ayuntamiento  
de  
El Viso del Alcor

### 3.-ADICIONES TRAS EL INFORME DE 22.3.02 DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.-

Consiste en sustituir la actual redacción del artículo 63.2 por esta otra y justificar que los estándares de equipamiento no sufren merma, que lo sitúen por debajo de los mínimos legales, corrigiendo en la Memoria Justificativa lo que se haya alterado.

En cuanto al artículo 63.2 se establece esta nueva redacción:

“ 2.- Área de reparto 2 (Sector 2) 724.418 m<sup>2</sup>

Zona R-11 Superficie 467.853 m<sup>2</sup>

Uso: vivienda en manzana cerrada

Coficiente: 1 ( es el uso y tipología característico)

Nº de viviendas: 1509 con 180 m<sup>2</sup> construidos cada una.

Superficie construible: 1.509 v x 180 m<sup>2</sup>/v= 271.620 m<sup>2</sup>

Zona R-12 Superficie 256.565 m<sup>2</sup>

Uso: vivienda con jardín

Coficiente: 1, 2

Justificación: El uso de vivienda con jardín privado supone una mayor valor que la vivienda sin jardín en manzana cerrada que es el tipo característico del Sector.

Nº de viviendas: 631 con 200 m<sup>2</sup> construidos cada una.

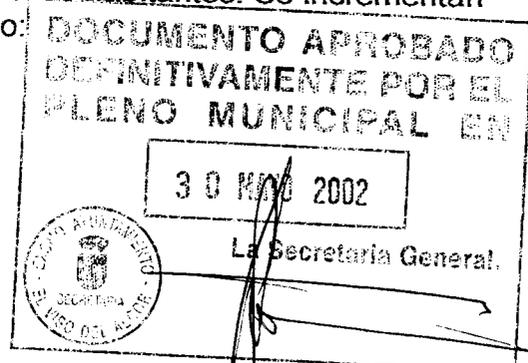
Superficie construibles: 631 v x 200 m<sup>2</sup>/v = 126.200 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento tipo del Área de reparto:

$$A.T.A.2. = \frac{271.620 \text{ m}^2 \times 1 + 126.200 \text{ m}^2 \times 1,2}{724.418 \text{ m}^2} = 0,5840$$

En cuanto a los estándares de equipamiento:

Con la nueva redacción del artículo 72 el número de viviendas del Sector 2 pasa de 1.425 a 2.140, la superficie de espacios libres pasa de 48.000 m<sup>2</sup> a 72.442 m<sup>2</sup> El Sistema General Docente pasa de 20.000 m<sup>2</sup> a 34.240 m<sup>2</sup>. Es decir que para un incremento de 715 viviendas, que supone 2.502 nuevos habitantes. Se incrementan las siguientes nuevas superficies para equipamiento:





Excmo. Ayuntamiento  
de  
El Viso del Alcor

a) Espacios Libres:  $24.442 \text{ m}^2 = 9,769 \text{ m}^2/\text{habitante}$ .

Estas áreas para espacios libres suponen el incremento de un Sistema Local y no implican incremento del Sistema General de Espacios Libres que está constituido exclusivamente por el Parque Natural de La Muela de 30 hectáreas.

Si bien el estándar actual del Sistema General de Espacios Libres,  $14 \text{ m}^2/\text{habitante}$  pasaría a ser de  $12,53 \text{ m}^2/\text{habitante}$ , este es aún muy superior al mínimo legal establecido en  $5 \text{ m}^2/\text{habitante}$ .

b) Sistema General Docente:

El Sistema actual está compuesto por los centros docentes existente mas los previstos en el planeamiento. En total 11 centros. El incremento de 715 nuevas viviendas prevista en la Modificación se acompaña con un incremento de  $14.240 \text{ m}^2$  de suelo del Sistema General Docente, lo que supone un estándar de  $19,92 \text{ m}^2$  por vivienda, muy superior al indicado como mínimo por el Anexo del Reglamento de Planeamiento, para el escalón entre 500 y 1.000 viviendas que es de  $12 \text{ m}^2$  por vivienda.

Considerando el Sector 2 en su conjunto, es decir  $2.140$  viviendas, y  $34.240 \text{ m}^2$  de Uso Docente. El estándar resultante es de  $16 \text{ m}^2$  por vivienda que es justamente el señalado en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para un conjunto de  $2.140$  vivienda.

Por lo tanto, en la Memoria Justificativa el apartado 4.2. Sistema General de Espacios Libres se sustituye la última frase del segundo párrafo por esta otra:

“La superficie prevista con el parque ampliado supone un estándar de  $12,53 \text{ m}^2$  por habitante para la población prevista en el año horizonte.”

En el apartado 4.3. Sistema General de Centros Docentes, la última frase del segundo párrafo se sustituye por esta otra:

“ En el Sector 2 se han previsto también otros dos centros con  $34.240 \text{ m}^2$  para servir a las  $2.150$  viviendas que tendrá.”

En el Anexo 7 Estudio de las necesidades de suelo para el Sistema General de Espacios Libres el segundo párrafo se sustituye por esta nueva redacción:

“ Superficie necesaria igual  $5 \text{ m}^2/\text{hab.} \times 23.706 = 118.530 \text{ m}^2$ ”





Excmo. Ayuntamiento  
de  
El Viso del Alcor

En el Anexo 9 Estudio de las necesidades de suelo de Uso Docente, los tres párrafos últimos se sustituyen por esta nueva redacción

“ Por lo tanto el número de niños entre 1 y 18 años para el año horizonte será:

$31,36\% \times 68,6\% \times 23.706 = 5.100$  alumnos.

Lo que supone 369 niños mas de los 4.731 que ahora existen.

Estos 369 niños necesitarán un nuevo centro de 16 unidades. No obstante para reducir el índice de hacinamiento actual, se considera necesario que en los Sectores de Suelo Urbanizable se dispongan las reservas de suelo necesarias, según los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento.”

El Arquitecto redactor.

Fdo: José Antonio Morillo Buzón.

