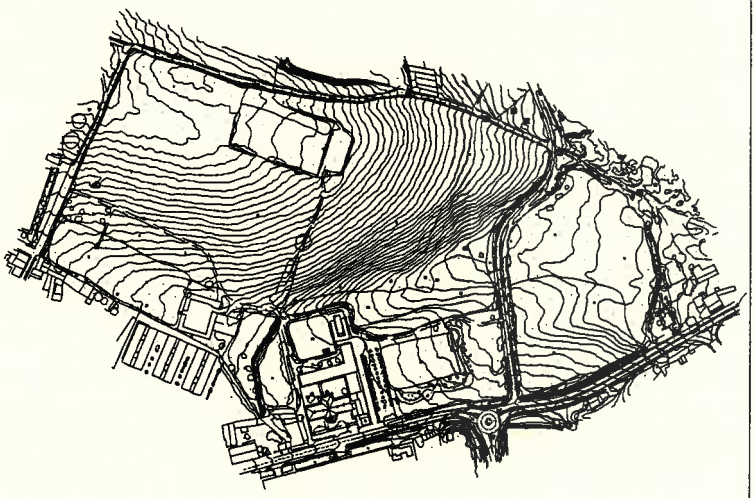
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 22 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR LA ALBINA DEL PGOU DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)



MEMORIA

FERNANDO PIÑAR PARIAS
MANUEL GOMEZ-MILLAN VELA ARQUITECTOS

INMOBILIARIA DEL SUR S.A. PROMOTOR

DOCUMENTO DE TRAMITACION Y APROBACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR "LA ALBINA" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

- INDICE DE MEMORIA -

DOCUMENTO Nº 1

- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- ANEXO 1: REQUISITOS DEL ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
- ANEXO 2: CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA Y LA CONGREGACION DE LOS H.H. MARISTAS.
- ANEXO 3: CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA, CONGREGACION DE LOS H.H. E INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

DOCUMENTO Nº 2

- PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION.

DOCUMENTO Nº 3

- ORDENANZAS REGULADORAS.

DOCUMENTO Nº 4

- PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO Nº 5

- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

APROBADO
SUJECION A LA
COMISION PROVINCIAL
DEL TERRITORIO Y
DE FECHA
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA
PUBLICAS Y

DE FECHA 23 MAYO 1996

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA

SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué aprobado inicialmente por el Ayunta[illegible] de la Cuesta, en sesión del día 14 de [illegible] Castilleja de la Cuesta 14-9-95

El Secretario del Ayuntamiento,

AYUNTAMIENTO CASTILLEJA DE LA CUESTA SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, en sesión [illegible] 14-12-95 Castilleja de la Cuesta 13-2-96

AYUNTAMIENTO CASTILLEJA DE LA CUESTA SECRETARIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 1.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- INDICE.-

0.- INTRODUCCIÓN.

- 0.1.- INICIATIVA.
- 0.2.- ENCUADRE LEGAL.
- 0.3.- ANTECEDENTES.
- 0.4.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 1.1.- DELIMITACION Y UBICACIÓN DEL SECTOR.
- 1.2.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.
- 1.3.- ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.
  - 1.3.1.- GEOMORFOLOGIA.
  - 1.3.2.- HIDROLOGIA.
  - 1.3.3.- GEOLOGÍA.
  - 1.3.4.- GEOTECNIA.
  - 1.3.5.- USOS ACTUALES, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN.
  - 1.3.6.- LOS ACCESOS Y CAMINOS EN EL SECTOR.
  - 1.3.7.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 1.4.- PROPIEDAD DEL SUELO.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

- 2.1.- CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- 2.2.- CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.
- 2.3.- OBJETIVOS DEL DESARROLLO.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3.1.- ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN ELEGIDA.
3.2.- LA ESTRUCTURA URBANA.

3.2.1.- LAS AREAS RESIDENCIALES.
3.2.2.- LOS SUELOS DOTACIONALES.
3.2.3.- EL VIARIO.

3.3.- LAS DIMENSIONES DE LA ORDENACIÓN.

3.3.1.- SUPERFICIES.
3.3.2.- APROVECHAMIENTOS.
3.3.3.- CAPACIDAD.

3.4.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACION.
3.5.- LOS SUELOS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.
3.6.- LA ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

3.6.1.- COORDINACION DE INFRAESTRUCTURAS.
3.6.2.- RED DE TELEFONIA.
3.6.3.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.
3.6.4.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
3.6.5.- RED DE ALCANTARILLADO.

4.- CONDICIONES TÉCNICAS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

4.1.- PAVIMENTACIÓN.
4.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.
4.3.- SANEAMIENTO.
4.4.- ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
4.5.- ALUMBRADO PUBLICO.
4.6.- TELEFONIA.

23 MAYO 1996

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 1.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

VISADO
- 3 JUN. 1995
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
2436/95 N.1

23 MAYO 1996

0.- INTRODUCCIÓN.

0.1.- INICIATIVA.

La iniciativa del presente Plan Parcial se debe a la empresa Inmobiliaria del Sur, S.A. propietaria particular única de los terrenos incluidos en el ámbito del sector.

0.2.- ENCUADRE LEGAL.

El marco legal y urbanístico de este Plan Parcial lo constituye el P.G.O.U. vigente en Castilleja de la Cuesta, cuya Revisión ha sido aprobada definitivamente por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. Por tanto las determinaciones sobre las que se realiza este documento son las de la citada Revisión.

0.3.- ANTECEDENTES.

En el P.G.O.U. del municipio de Castilleja de la Cuesta aprobado en el año 1984 los terrenos objeto de este Plan Parcial fueron clasificados como suelo urbanizable programado e incluidos en el segundo cuatrienio de la programación. En aquel momento la propiedad del suelo correspondía a la Congregación de los H.H. Maristas y fue firmado un convenio para el desarrollo del sector, en el cual se integraban otras propiedades de la familia Salinas Benjumea y el propio Ayuntamiento.

El desarrollo del Plan General sufrió retrasos importantes en lo referente al planeamiento parcial del suelo urbanizable programado del primer cuatrienio, impidiendo la gestión del suelo del segundo cuatrienio.

A ello hay que unir las dificultades evidentes de gestión de la orden religiosa propietaria mayoritaria de los terrenos del sector, la pasividad de las otras propiedades y la crisis inmobiliaria producida desde finales de los años 80 por una desmesurada promoción y puesta en mercado de suelo, al amparo de las expectativas económicas generadas por la EXPO'92.

Como consecuencia y a pesar de la elaboración de un documento de Plan Parcial, éste de mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y la Congregación de los Hnos. Maristas no llegó a tramitarse.

El Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta a principios del año 1993 decidió revisar el P.G.O.U. vigente municipal con el fin de adaptarlo al nuevo marco jurídico creado por la Ley 8/90 y el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, así como para revisar algunos de sus determinaciones y programación que la experiencia del desarrollo y gestión habían demostrado como inadecuados e incumplidos.

Ante este planeamiento revisionista municipal y ante la falta de voluntad real de desarrollo del Plan Parcial por parte de la Congregación, se firmó un convenio urbanístico entre ambas partes, que se aporta como anexo a esta Memoria, en el cual la propiedad aceptaba integrase en la futura Revisión del P.G.O.U. y se establecían unos parámetros de afecciones urbanísticas que el Ayuntamiento se comprometía a respetar.

Paralelamente la Familia Salinas Benjumea, propietaria de otra parte del Sector original, en base a unos acuerdos establecidos con el Ayuntamiento, solicitó la segregación del ámbito de planeamiento parcial en dos sectores para actuar independientemente, para lo cual el Ayuntamiento tramitó una modificación del P.G.O.U. vigente que fue aprobada pro la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 30 de noviembre 1994.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 31
JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACION PROVINCIAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
- 9 JUN. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE APROBACION
2486/95 M1

Por tanto el sector de planeamiento quedó referido, y así se recoge en la Revisión, a la finca La Albina. Durante la Revisión del P.G.O.U. es cuando la empresa Inmobiliaria del Sur, S.A. se interesa en la compra del suelo para su desarrollo urbanístico inmediato, alcanzando un acuerdo con la Congregación de los H.H. Maristas y formalizándose la escritura de compra-venta.

Simultáneamente a esta compra-venta, durante los trabajos de elaboración del documento final de la Revisión del P.G.O.U., a fin de concertar las soluciones urbanísticas de desarrollo y gestión del sector se firma un nuevo convenio, esta vez entre el Ayuntamiento, la Congregación de los H.H. Maristas e Inmobiliaria del Sur, S.A. en el que se recogen las condiciones de ejecución requeridas por el Ayuntamiento, manteniendo vigentes el resto de las condiciones del convenio anterior. Se aporta este convenio en el anexo nº 3 a esta Memoria.

0.4.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

La formulación del presente Plan Parcial está justificada por la inclusión de los terrenos en el único sector del suelo urbanizable programado del primer cuatrienio del Programa de Actuación de la Revisión del P.G.O.U.

Además de esto se pueden también resaltar las siguientes circunstancias:

- Se completa la estructura urbana general en todo el área nordeste del municipio.

- Se establece la ejecución de una salida viaria a la zona de la Pinta y del polideportivo, que han tenido un fuerte crecimiento edificatorio en los últimos 10 años y se evita un tráfico de acceso por el casco antiguo a estas áreas.

- Se aportan sistemas generales de gran superficie de parque urbano y equipamiento cívico socio-cultural.

- Se acondiciona y mejora en gran medida el acceso al pueblo desde Sevilla con ejecución de una rotonda de dimensiones razonables en sustitución de la existente que se considera insuficiente.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
VISADO
PARA LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE CONTROL DESARROLLO Y TRAMITACION
2436/95 N.1
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 13 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1.- DELIMITACION Y UBICACIÓN DEL SECTOR.

Los terrenos pertenecientes a este sector se ubican en el borde Nordeste del municipio en colindancia con el suelo urbano consolidado, la carretera N-431 Sevilla-Huelva y el polideportivo municipal.

La descripción de los límites del sector son los siguientes:

- Al norte y este con el camino de la Hijuela de la Gitana que lo separa del Término Municipal de Camas.

- Al sur con la carretera N-431 Sevilla-Huelva, con terrenos del Seminario de la Congregación de los H.H. Maristas y con áreas edificadas del suelo urbano.

- Al Oeste con el camino del Solís, que lo separa del polideportivo municipal y del sector 3A del suelo urbanizable programado propiedad de la Familia Salinas Benjumea.

La superficie del Sector según reciente medición es de 136.785 m^2 de suelo. Dentro de la delimitación del sector se incluye el camino de la Hijuela de la Gitana así como la margen de la carretera N-431 Sevilla-Huelva para su acondicionamiento. Esta superficie tiene una diferencia con la establecida en el P.G.O.U. vigente (135.743 m^2) de 1.042 m^2 lo que supone menos de un 0,8% sobre la superficie inicial, porcentaje insignificante que se deriva de un error de medición.

1.2.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

Las determinaciones del P.G.O.U. vigente cuya Revisión fue aprobada el 10 de mayo de 1995 por la C.P.O.T.U, se pueden sintetizar en los siguientes aspectos:

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA
JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANS.
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN SEVILLA
- 9 JUN. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS
2436/95 N.1

- Normas de la Zona Residencial Intensiva.

  - Condiciones de aprovechamiento:

    - Estas condiciones se aplicarán a toda la zona calificada como residencial intensiva, incluyendo los sistemas complementarios derivados de las imposiciones legales de planeamiento, aunque éstos se hayan grafiado como zona independiente por ser de ubicación impuesta.
    - Densidad: 31 viv/Ha.
    - Edificabilidad: 0,54 m^2/m^2 desglosados de la siguiente manera:
      - 0,45 m^2/m^2 para uso residencial.
      - 0,09 m^2/m^2 para otros usos.

  - Condiciones de uso:

    - Dominante: vivienda categorías 1ª y 2ª.
    - Complementarios:
      a) Escolar categoría 1ª.
      b) Areas libres.
      c) Deportivo.
      d) Comercial.
      e) Garaje aparcamiento.
      f) Viario.
    - Compatibles:
      a) Oficinas.
      b) Alojamiento comunitario.
      c) Industria categoría 1ª.
      d) Actividades recreativas.
      e) Religioso.

  - Condiciones de la edificación:

    - Parcela mínima: 90 m^2.
    - Altura máxima: 2 plantas.

DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS ANDALUCIA
DEMARCACION DE SEVILLA
- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1

- Normas de desarrollo de los Planes Parciales.

Módulos mínimos para reservas de dotaciones.

1.- Los módulos mínimos de previsión de dotaciones comunitarias por el Plan Parcial a efectos del Anexo del Reglamento de Planeamiento, siempre que no resulten inferiores a los establecidos en la legislación vigente, serán los siguientes:

- Centro de E.G.B.: 15 m^2 suelo/viv.
- Centro de Preescolar: 5 m^2 suelo/viv.
- Parque deportivo: 6 m^2 suelo/viv.
- Equipo Social: 4 m^2 suelo/viv.
- Equipo Comercial: 1 m^2 const/viv.
- Areas libres de dominio y uso público: 10% de la superficie del sector excluidos los sistemas generales.
- Aparcamientos: 1 plaza/vivienda o 100 m^2 edificados.

2.- La superficie edificable de estas reservas no computará a efectos de edificabilidad máxima cuando se trate de zonas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

3.- Serán de cesión obligatoria y gratuita todas las dotaciones señaladas en el artículo 46.3.a) del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

- Normas particulares del sector La Albina: Las infraestructuras generales mínimas que deberán prever el Plan Parcial, reflejadas en los planos de sistemas generales e infraestructuras serán:

1.- Viario y redes de infraestructuras del sistema general incluidos dentro de la delimitación del sector, así como el enlace con las restantes redes.

2.- Viario sectorial de carácter local de la Hijuela de la Gitana y la unión con el viario del Sistema General.

3.- Enterramiento de las redes de media tensión en el ámbito del sector.

El aprovechamiento tipo del Sector será 0,3510 $m^2t.u.c./m^2s$.

ARQUITECTOS ANDALUCIA ORIENTAL
DEMARCACIÓN
VISADO
2436/95 N.1

En el apartado 43.2 de la Memoria Justificativa de la Ordenación del P.G.O.U. vigente se especifican las superficies globales del sector al definir las áreas de reparto:

- SUPERFICIE TOTAL		13,5743 Has.
- ZONA DE USO GLOBAL		8,8243 Has.
- S.S.G.G.	Parque Urbano	3,43 Has.
	Viario	0,97 Has.
	Equipamiento cívico-social	0,35 Has.
	TOTAL S.S.G.G.	4,75 Has.

De estas superficies se deduce el aprovechamiento general:

$$A = 88.243\ m^2 \times 0,54\ m^2/m^2 = 47.651,22\ m^2 \text{ const.}$$

Al aumentar la superficie del Sector en 1.042 m^2 de suelo tal y como se establece en el epígrafe anterior, las superficies se incrementan en la misma proporción manteniendo el porcentaje del 35% de la superficie del sector para sistemas generales:

- SUPERFICIE:	136.785 m^2
- S.S.G.G.:	47.875 m^2
- USO GLOBAL	88.910 m^2

El aprovechamiento tipo se mantiene para el sector:

$A = 88.910\ m^2$ suelo x $0,54\ m^2$ cons/m^2 suelo = $48.011\ m^2$ const.

$A_T = 48.011\ m^2$ const./ $136.785\ m^2$ suelo = $0,3510\ m^2$cons/m^2 suelo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MALAGA
- 8 JUN. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE MERO
SIN CONTENIDO FACULTATIVO
2436/95 N.1

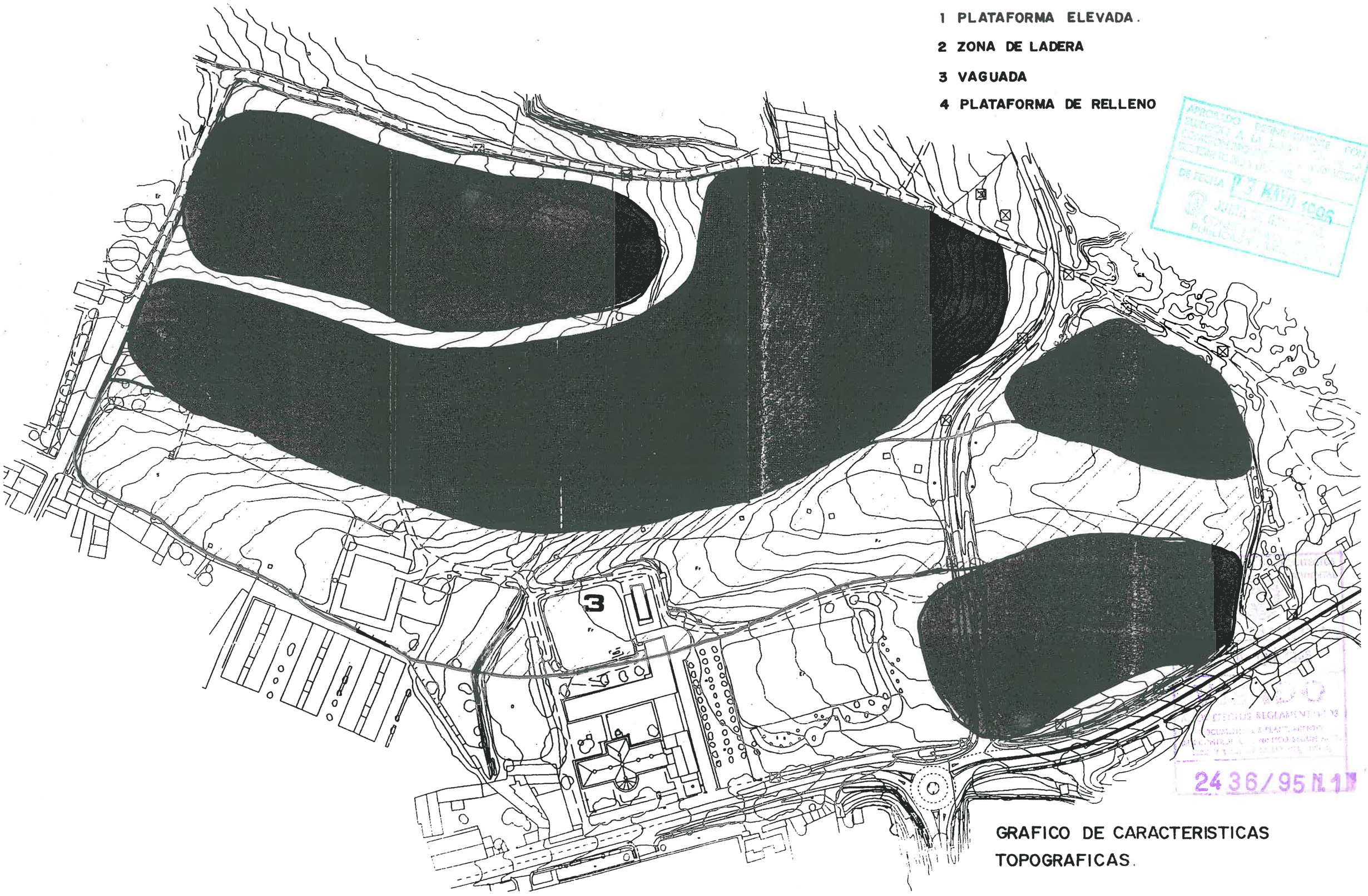
1.3.- ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.

1.3.1.- GEOMORFOLOGIA.

Los terrenos de la finca del Sector están topográficamente caracterizados por los siguientes elementos que se muestran en el gráfico de la página siguiente:

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

GRÁFICO DE ZONAS TOPOGRÁFICAS



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR
SUJECIÓN A LA
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE
2436/95 N.1

GRAFICO DE CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS.

- Una plataforma elevada en el vértice Noroeste del sector que se prolonga hacia el este en unos doscientos metros con una pendiente en esta dirección muy suave que no alcanza el 2%.

- Una vaguada profunda que atraviesa el sector en dirección norte-sur y que en el último tramo a partir del camino de Emasesa se ha rellenado convirtiéndose en una zona llana. Esta vaguada que al principio es suave se va ahondando aceleradamente, circunstancia no visible por los rellenos. Sin embargo el salto de casi 30 mts. en el borde de los rellenos, da idea de la profundidad de la vaguada y de la morfología de los terrenos sin las alteraciones posteriores. Se aporta un gráfico en el que aparece la topografía antigua previamente a los mencionados rellenos.

- Unas laderas entre la plataforma y la vaguada descritas que llegan a alcanzar hasta 17 mts. de desnivel en el punto más desfavorable. Esta zona supone una ruptura de los terrenos de la finca en dos áreas diferentes cuya conexión se produce exclusivamente por los dos caminos existentes, El Solís y el de La Hijuela de la Gitana. Las pendientes oscilan entre el 7% en la zona alta hasta el 18% en algunos tramos.

- Una última zona de ladera suave entre la carretera N-431 Sevilla-Huelva y el eje de la vaguada, sobre la cual se ubica el edificio del seminario de los H.H. Maristas. La orientación de los terrenos es hacia el Nordeste y en la parte baja de la finca, debido a los rellenos, adopta la apariencia de una plataforma.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

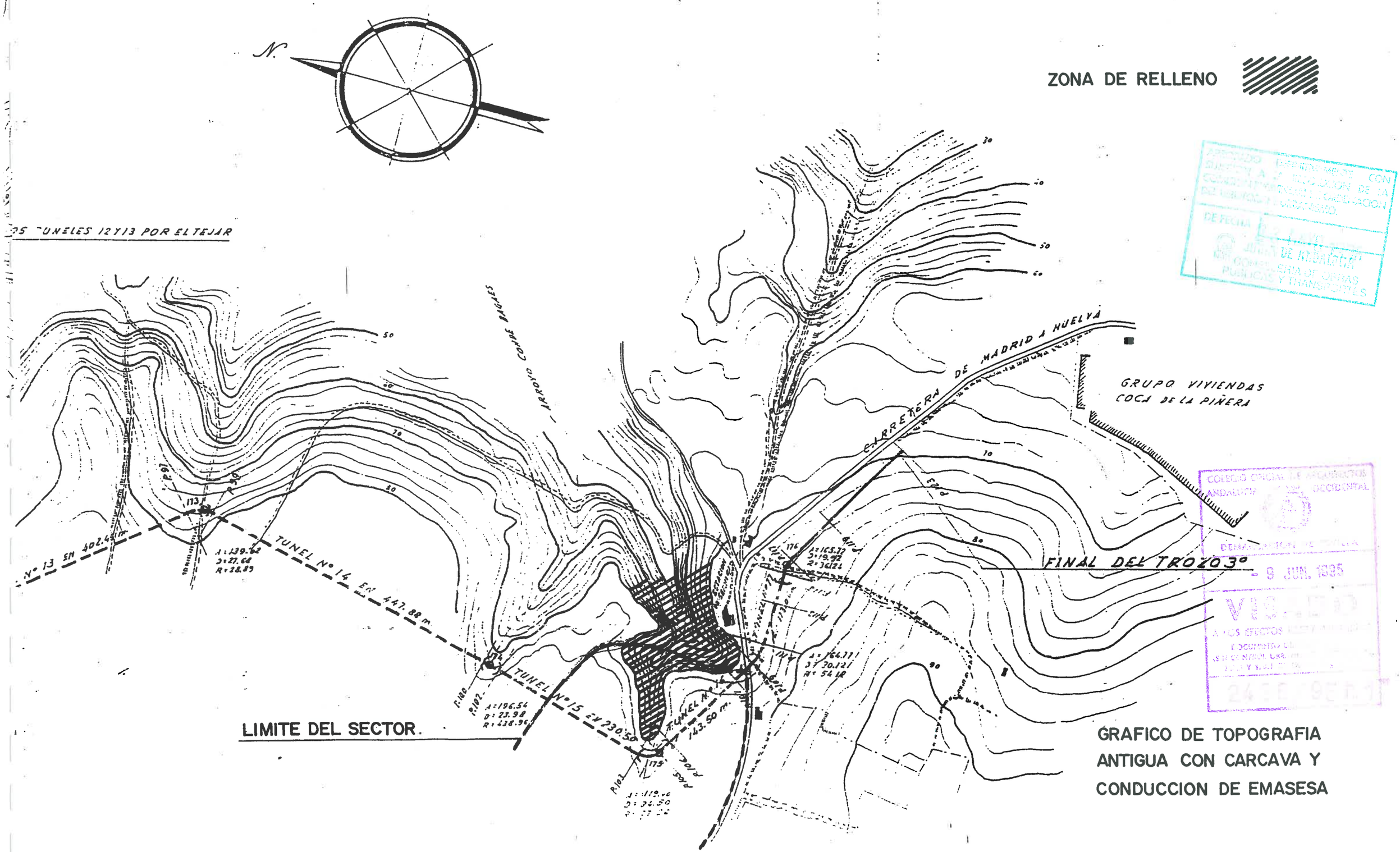
1.3.2.- <u>HIDROLOGÍA</u>

La totalidad del sector se encuentra incluida en la cuenca de vertido de la vaguada que cruza el sector, ya que el camino de la Hijuela de la Gitana discurre por una cumbrera divisoria de cuenca que se inicia en el término municipal de Camas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
- 6 JUN 1995
VISADO
A LOS EFECTOS
DOCUMENTO
(SIN CONTROL
2436/95 N.1

GRÁFICO DE LA CARCAVA

DE FECHA 2 5 MAYO 1996



APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA REALIZACIÓN DE LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN PROYECTADA.
DE FECHA
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
- 9 JUN. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DE CONFORMIDAD CON LA LEY VIGENTE
24 E 95 R1

El suelo está desarrollado sobre el tramo intermedio de Mioceno Tortoniense y, dentro de él, sobre las margas areno calizas, que por ser algo compactas dan lugar al suelo rojizo débil del Aljarafe, apoyadas sobre las margas azules del Tortoniense. Su origen geológico son los depósitos diluviales del Guadalquivir, donde predominan los limos y arenas.

1.3.4.- GEOTECNIA.

Del análisis geomorfológico se deduce que no existen en el terreno deformaciones diatróficas, ni fenómenos de tectónica reciente con manifestación de fracturas de zócalos en las capas plásticas suprayacentes. Sin embargo debido a las pendientes importantes en algunos tramos de las laderas puede existir algún riesgo de inestabilidad en dichos tramos con algún riesgo potencial que deberá ser subsanado mediante la ejecución de estructuras de contención y consolidación.

En la zona de la vaguada los depósitos de limos y arena provocan que la estabilidad del terreno sea dudosa con el firme necesario para la edificación inferior a 4 mts. El problema se agudiza en la zona de rellenos ya descrita, ya que constituye un área de imposible edificación salvo por cimentaciones especiales de gran costo y sin garantías de solidez.

El término municipal de Castilleja se encuentra dentro de la zona sísmica A, dentro de las definidas por la Norma Sismorresistente PG, S-1. Dentro de esta zona, el grado de intensidad macrosísmica es menor de VI.

1.3.5.- USOS ACTUALES, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN

Entre los usos actuales del sector hay que distinguir:

- El Agrícola que es el predominante en la totalidad de los terrenos con cultivos leñosos como el olivar, zona de frutales, áreas de secano y huerta, si bien esta es pequeña y se destinan fundamentalmente al consumo del Convento de los H.H. Maristas anteriores propietarios que siguen disfrutando de su uso.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE SEVILLA
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
VISADO
EFECTOS FECHA
2436/95 N.1

- El uso deportivo, prácticamente desaparecido pero del que quedan la explanada del campo de fútbol en el área alta del sector y el frontón ubicado en la vaguada.

- Las únicas edificaciones que se mantienen dentro del ámbito del sector son unas naves para ganado, si bien sin uso actual y en un mal estado de conservación.

- Existen también algunas zonas sin cultivar, si bien son áreas pequeñas y provocadas por el abandono que ha tenido la actividad agrícola en estos últimos años.

En cuanto a vegetación las masas arbóreas más importantes las forma el olivar existente en buen estado, caracterizando el paisaje típico del Aljarafe. También son destacables la plantación de frutales ubicada en el fondo de la vaguada y los elementos reales aislados constituidos principalmente por pináceas.

1.3.6.- LOS ACCESOS Y CAMINOS DEL SECTOR

Los terrenos tienen una magnífica accesibilidad ya que el 70% de su perímetro está constituido por carreteras, calle o caminos.

- El principal acceso a la zona baja lo constituye el frente de la carretera N-431 y en especial la actual glorieta en la confluencia con la SE-614 a Tomares.

- Por el interior de los terrenos y partiendo de la carretera cruza el sector el camino de servicio de la conducción de Emasesa de abastecimiento a los depósitos del Carambolo.

- En el borde Oeste, el camino del Solís constituye el acceso principal a la zona alta de la finca con un tramo asfaltado en su frente al polideportivo y de tierra en el tramo posterior.

- El camino de la Hijuela de la Gitana cierra en el borde Norte un anillo junto con los otros viales descritos. Su estado actual es de tierra y la pavimentación irregular con un tramo de pendiente del 7%.

APROBADO PROVISIONALMENTE CON
DE LA
LA FECHA 23 MAYO 1995
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DEMARCACION DE SEVILLA
- 9 JUN. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

En el interior de la finca existen unos caminos propios del uso del seminario conectando las distintas áreas de los terrenos, si bien no son importantes y no se consideran condicionantes para la ordenación, puesto que además la falta de uso reciente ha provocado que poco a poco vayan desapareciendo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

1.3.7.- <u>LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.</u>

Las infraestructuras existentes en el sector o su perímetro son las siguientes:

- Abastecimiento de agua: Existe una red de 300 l. en la calle 28 de Febrero que mediante obras de traida previstas en el P.G.O.U. vigente conectará con el sector en el camino del Solís con capacidad suficiente para el abastecimiento de la futura urbanización.

  Existen además dos grandes conducciones de Emasesa, para abastecimiento de los depósitos generales del Carambolo, que cruzan el sector. Dada su importancia existe una servidumbre de no edificación o pavimentación en una franja de 6 mts. al eje de la conducción, salvo cruces de calles rodadas.

- Red de energía eléctrica: Hay dos líneas de media (15Kw) dentro del ámbito territorial del sector. La primera de ellas bordea el término municipal en su separación de Camas por el trazado del Camino de la Hijuela de la Gitana, conectando con el transformador ubicado junto al polideportivo mediante una línea que discurre por el camino del Solís fuera del sector.

  La segunda conecta con la descrita el transformador ubicado en la carretera N-431 con un trazado paralelo al camino de Emasesa.

- Red de saneamiento: En desarrollo del planeamiento municipal se desarrolló el colector general que discurre por la vaguada que cruza el sector con diámetro de 80 cm. Sin embargo el condicionante de las redes generales de Emasesa impidió su terminación hasta el barranco situado en el Término municipal de Camas, estando en estudio las soluciones técnicas y garantizado su coste económico frente a Aljarafesa. En el momento actual la evacuación funciona a partir de un punto, tal y como se refleja en el plano de información correspondiente, con un colector antiguo de diámetro ø 30 cm.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL
SEVILLA
A LOS EFECTOS
DOCUMENTO
(SIN CONTROL
2436/95 N.1

- Red telefónica: Existen dos conexiones existentes, una de ellas en una cámara de registro en la carretera N-431 y la segunda en el camino del Solís con posibilidad de suministro del servicio.

1.4.- PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad del suelo del sector corresponde en su totalidad a la empresa Inmobiliaria del Sur, S.A. salvo por el camino de la Hijuela de la Gitana y la parte de la carretera N-431, que se incluye dentro de la delimitación que tiene el carácter de uso y dominio público.

La finca está constituida por las siguientes parcelas registrales:

Propiedad de Inmobiliaria del Sur, S.A.	
Finca La Albina	132.860 m^2
De uso y dominio público. Camino de la Hijuela de la Gitana y margen carretera N-431	3.925 m^2
TOTAL DEL SECTOR	**136.785 m^2**

CON DE LA
DE FECHA
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TECNICOS
DEMARCACION
- 9 JUN. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS
DOCUMENTO DE TRABAJO
SIN CONTROL DE
2456

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 23 MAR. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

2.1.- CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

De los antecedentes de planeamiento:

Como ya se ha expuesto los antecedentes de este planeamiento son numerosos ya que existen tres convenios firmados y al menos dos iniciativas de planeamiento de desarrollo en el marco jurídico del P.G.O.U. vigente no revisado. Las distintas condiciones contenidas en los acuerdos firmados, que no han sido recogidas explícitamente en la Revisión del P.G.O.U. son las siguientes:

- Previsión de calificación de uso religioso de un suelo colindante con el actual seminario de 15.000 m^2 de superficie.

- Ejecución total asumida por la empresa promotora del viario general que cruza el sector, de los márgenes de la carretera N-431 y de plantación de arbolado en el parque urbano.

- Afección del 35% del total del sector como sistemas generales.

De los condicionantes físicos:

- Tramos de las laderas con pendientes excesivas para el desarrollo residencial.

- Vaguada con continuidad en ambos extremos que constituye la red de desagüe de una zona completa del término municipal.

- Terrenos de relleno de difícil construcción.

De los caminos e infraestructuras:

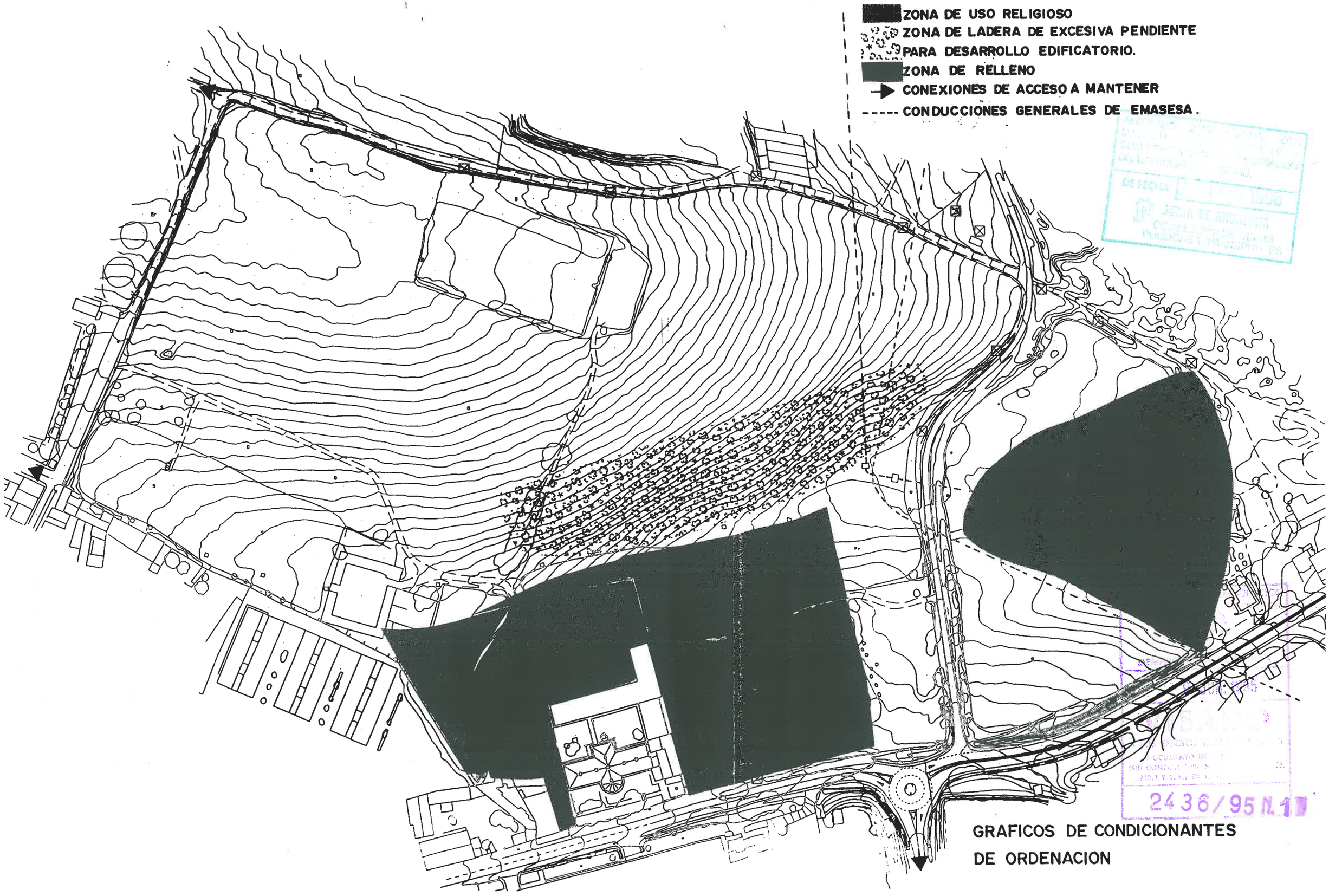
- Camino de borde en el límite con el término de Camas que hay que respetar y mejorar.

- Camino de Emasesa que constituye una conexión existente que hay que mantener.

2436/95 N.1

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

GRÁFICO CONDICIONANTES DE ORDENACION



DE FECHA
JUNTA DE ANDALUCIA
2436/95 N.1

GRAFICOS DE CONDICIONANTES
DE ORDENACION

- Tubería de saneamiento general del casco urbano que cruza los terrenos por la vaguada.

- Tuberías de suministro de los depósitos de Emasesa con una servidumbre creada.

- Rotonda de entrada a los terrenos por la CN-431.

Del planeamiento vigente:

- División de las zonas residenciales del sector en dos áreas separadas por los sistemas generales.

Como resumen de todos estos condicionantes expuestos y de cara a la ordenación se puede sintetizar en los dos siguientes aspectos fundamentales:

- Afección muy fuerte de los terrenos del sector por los sistemas generales previstos, por el uso religioso pactado, por la topografía y geotecnia del terreno y por las afecciones de las infraestructuras existentes.

- Desagregación de las áreas residenciales posibles por los condicionantes del planeamiento y del estado actual.

2.2.- CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN.

Como criterios básicos para elaborar la ordenación detallada del planeamiento del sector se pueden definir:

- Asumir en su totalidad la ubicación de usos prevista en la Revisión del P.G.O.U. o pactada en los convenios firmados.

- Ubicación de los sistemas locales en el área de uso global que ocupa la vaguada, completando un sistema de áreas libres o de poca edificación sobre esos terrenos.

- Distribución fragmentada de las zonas verdes para prestar servicio a las distintas zonas residenciales y para asumir las afecciones de las infraestructuras existentes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA ORIENTAL
DELEGACIÓN DE SEVILLA
5 JUN 1996
VISADO
DOCUMENTO ... CONTROL ...
2436/95 N.1

- Respetar las laderas de mayor pendiente con áreas de parque así como las zonas de relleno de imposible construcción.

- Optar por la tipología unifamiliar frente a la posibilidad de la vivienda colectiva.

- Crear itinerarios viarios en anillos evitando los fondos de saco salvo excepciones inevitables.

- Romper las barreras de edificación continua en lo posible.

- Crear una tipología de manzana que permita una parcelación de tamaño superior a los 125 m^2 de suelo.

APROBADO SEGUN ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO, EN SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

2.3.- <u>OBJETIVOS DEL DESARROLLO.</u>

Los objetivos principales de la ordenación son los definidos en la Revisión del planeamiento municipal vigente, con la gestión y desarrollo de una zona del municipio que finaliza la estructura urbana en el borde Nordeste.

Sin embargo como objetivos concretos de la ordenación podrían resaltarse los siguientes:

- Mantenimiento de carácter lineal del parque y de los equipamientos como continuidad de la franja creada por el actual polideportivo y el parque urbano de la barriada de La Pinta, enlazando con las áreas de futuro parque metropolitano previsto en el municipio de Camas.

- Autonomía de cada una de las áreas residenciales segregadas por los condicionantes, permitiendo en el caso de la zona alta una continuidad de la estructura planteada en el Plan Parcial de El Solís.

- Máxima permeabilidad de acceso al parque urbano desde las áreas residenciales.

- Mejora del acceso al pueblo por la carretera N-431 y potenciación del nuevo acceso a la zona Norte.

- Posibilidad de usos compartidos en los centros de equipos y alternativa de agrupación de éstos.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
- 5 JUN. 1995
2436/95

3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN.

3.1.- ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN ELEGIDA.

Si bien en un planeamiento de estas dimensiones siempre son posibles distintas ordenaciones generales, la abundancia de condicionantes físicos, urbanísticos e infraestructurales limitan dichas alternativas de forma que prácticamente las áreas de desarrollo edificatorio están prefijadas. La estructura sectorial de la ordenación puede describirse de la siguiente forma:

- El Sistema General de Parque Urbano y de Equipamiento Cívico Socio-Cultural se localiza, de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. vigente en las laderas de la vaguada y la zona límite del municipio en la que ésta desemboca.

  Los sistemas locales completan la ocupación de la vaguada para mantener una franja de usos públicos con mínima edificación desde el polideportivo municipal hasta el final del término. Esta banda divide el sector en dos zonas funcionalmente aisladas, si bien los usos públicos previstos constituyen quizás la mejor conexión y se potencia su utilización.

- La estructura viaria está formada por el eje general de acceso al área norte municipal, formando un amplio anillo con el camino del Solís y el camino de la Hijuela de la Gitana que proporciona un alto nivel de acceso a los equipos y las áreas residenciales.

- El área baja del sector colindante con el casco urbano y con la carretera Sevilla-Huelva se plantea con el objetivo de integrar el uso religioso existente con el nuevo entorno urbanístico, preservando su independencia con un área de recreo y expansión, un paseo peatonal que la separa de las áreas edificadas y una zona residencial de borde en la entrada misma del pueblo, que permite el objetivo de crear una nueva fachada hacia la entrada principal desde Sevilla.

- El área alta del sector se prevé como una continuidad de la estructura urbana de los sectores de La Pintá y el Solís con un elemento de finalización de esta banda paralela al término de Camas con las laderas que desembocan en el Parque Urbano de borde.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 23 MAYO 1990
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
- 8 JUN 1995
LOS EFECTOS
2436/95 N.º

3.2.- LAS ESTRUCTURA URBANA.

3.2.1.- LAS AREAS RESIDENCIALES.

La descripción de la estructura de las dos áreas residenciales definidas en el apartado anterior es la siguiente:

- Area baja:

Se prevé una edificación comercial de borde con la carretera N-431 Sevilla-Huelva y una plaza anexa, de forma que dicha edificación constituye un elemento singular que significa el arranque del casco urbano, integrada además con la rotonda viaria de futura ejecución.

La zona de uso religioso se preserva con una hilera de edificación continua que aísla dicha zona de las áreas de actividad, solucionando la accesibilidad de las áreas residenciales mediante una calle que conforma un anillo al conectar los dos ejes viarios generales.

- Area de borde:

En la zona de borde con el término municipal de Camas se pueden distinguir dos subáreas diferenciadas:

- La zona alta colindante con el camino del Solís y el polideportivo municipal en la que se plantea una estructura viaria adaptada a la topografía del terreno con itinerarios de anillos. Se crea un eje principal, que, enfrentado a la plaza prevista en el Plan Parcial El Solís, conecta con una gran área libre mediante un eje peatonal anexo al viario.

- La zona en ladera en la que se prevé una estructura lineal de las áreas residenciales con penetraciones viarias siguiendo las curvas de nivel. Se incluye una zona verde que, además de respetar la servidumbre del paso de las tuberías de Emasesa, permite una menor ocupación edificatoria de la ladera y constituye una zona que debidamente tratada con especies vegetales adecuadas, puede tener un efecto positivo sobre el paisaje.

DE FECHA 23 MAYO 1996
VISADO
2436/95 N.1

Las manzanas se han diseñado en la totalidad del sector con fondos para una parcelación que oscila entre los 18 y 21 mts. de profundidad, lo cual permite unas fachadas entre los 6 y 7,50 mts., tipología adaptada a la existente en Castilleja, lo que permitirá en el futuro una mejor integración e identificación con las áreas del casco consolidado. Sin embargo y ante la incertidumbre del mercado inmobiliario, se ha previsto en este planeamiento una flexibilidad tipológica que posibilite atender cualquier demanda que pueda generarse, en especial de la misma población de Castilleja que constituye el mercado más inmediato de esta actuación. Por tanto, mediante actuaciones concretas podrá darse respuesta a tipologías residenciales pareadas o incluso aisladas para no obligar a aquella población que aspire a este tipo de edificación a trasladarse a otros términos municipales. Todo ello incluso aunque supusiese una pérdida de derechos del número máximo de viviendas.

3.2.2.- LOS SUELOS DOTACIONALES.

Tal y como se ha planteado en la descripción de la alternativa de ordenación elegida, la ubicación de los sistemas locales de equipamiento tiene un carácter complementario de los sistemas generales incluidos en el sector, de forma que con estos centros no edificables o con mínima edificación se completa una franja de suelo desde el polideportivo hasta el borde municipal.

Además la situación contigua al polideportivo y colindante con el casco urbano, permite aprovechar el servicio que proporcionan a las áreas consolidadas del suelo urbano, lo que beneficia indirectamente a unas zonas en las que, si bien están cubiertas sus necesidades, quedan alejadas de los centros de equipo existentes.

La ordenación prevista comprende:

- Un centro escolar de 6.000 m^2 de superficie para cursos de E.G.B. y Preescolar, que dada la capacidad máxima residencial del sector (276 viviendas) puede prestar servicio a otras áreas residenciales.

- Un centro deportivo de 1.656 m^2 que se ubica en colindancia al escolar por la posibilidad de uso conjunto con las instalaciones de éste y cuya proximidad con el polideportivo municipal le confiere un carácter complementario.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
VISTO
PARA LOS EFECTOS
DOCUMENTO
2436/95 N.1

- Un centro social que se ubica entre el deportivo y el centro cívico socio-cultural de carácter general, con el cual podría integrarse en caso necesario.

En cuanto a las áreas libres, en la distribución espacial se ha optado por crear varias zonas para prestar un servicio directo e inmediato a las áreas de vivienda. La implantación prevista es:

- Una franja de 12 mts. de anchura separando el centro escolar del camino del Solís, destinada a juegos infantiles. Qué duda cabe que esta ubicación potencia el uso previsto por parte de la población escolar, a la vez que permite una zona de desahogo y protección en la entrada y salida al colegio.

- Una gran plaza centrada en el área alta que constituye el final del eje peatonal que conecta con la plaza prevista en el Plan Parcial El Solís.

- Una zona verde con un carácter más de protección y paisajística, a potenciar con especies arbóreas y vegetales.

- Una plaza en la zona baja que constituye la fachada de las manzanas residenciales y potencia el carácter singular de la zona comercial.

3.2.3.- <u>EL VIARIO.</u>

La accesibilidad a todos los terrenos del sector está garantizada por el anillo viario formado por el nuevo sistema general, el camino del Solís y el de la Hijuela de la Gitana.

La trama interna de las áreas residenciales se prevé en anillos que permitan accesos alternativos evitando las calles sin salida, salvo en la parte baja de la ladera, en la cual se prevé un sólo ramal en fondo de saco que se justifica en el respeto a las condiciones topográficas y en que se trata de pocas viviendas a las que da acceso.

La sección tipo de las vías locales previstas es de 10 mts. de anchura con calzada rodada de 6 mts. y acerados de 2 mts., mientras que la del sistema general es la definida en el P.G.O.U. vigente que incluye aparcamiento para el servicio del parque.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 MAYO 1990
9 JUN 1990

Se prevén además ejes peatonales que rompen las áreas edificables para evitar desarrollos edificatorios continuos excesivos y para proporcionar acceso al parque urbano y entre calles paralelas sin conexión rodada. La sección prevista para estos pasos es de 6 mts. de anchura. En la calle que conecta la plaza de la zona alta con el camino del Solís se ha previsto uno de los acerados con 4 mts. de anchura para crear un itinerario peatonal de conexión, que potencia la interrelación con las actuaciones colindantes y con el propio casco urbano.

En cuanto a pendientes del viario rodado, el criterio seguido ha sido adaptarse al máximo a la topografía existente que es muy accidentada. Un fuerte condicionante ha sido la rasante del camino de la Hijuela de la Gitana, ya que la existencia de accesos en el término de Camas ha obligado a mantener dicha rasante con mínimas rectificaciones. Es en este viario en el que se plantea la mayor pendiente que supone un 7%, superándose tan sólo en algún tramo aislado y muy corto.

VER DOCUMENTO ANEXO

3.3.- LAS DIMENSIONES DE LA ORDENACIÓN.

3.3.1.- SUPERFICIES.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 23 MAYO 1996 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Las superficies de la ordenación son las que figuran en la tabla siguiente:

TABLA DE SUPERFICIES

- SISTEMAS GENERALES:

PARQUE URBANO	34.300 M^2
VIARIO	10.075 M^2
CÍVICO SOCIO-CULTURAL	3.500 M^2
	47.875 M^2

ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACIÓN DE CARRETERAS - 9 JUN. 1995 2436/95 N.1

- USO GLOBAL:

ZONA RESIDENCIAL	37.862 M^2
ZONA USO RELIGIOSO	15.000 M^2
ZONA COMERCIAL	350 M^2
AREAS LIBRES	8.923 M^2

VER DOCUMENTO 2

EQUIPAMIENTO PUBLICO	
ESCOLAR	6.000 M^2
DEPORTIVO	1.656 M^2
SOCIAL	1.104 M^2
VIARIO Y APARCAMIENTOS	17.915 M^2
CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS	100 M^2
TOTAL USO GLOBAL .	88.910 M^2
TOTAL SECTOR	**136.785 M^2**

De esta tabla se deducen las siguientes conclusiones a efectos de cumplimiento de las reservas establecidas en el Reglamento de Planeamiento y del Plan General vigente:

- Las áreas libres suponen exactamente el 10% exigido y cumplen en más del 80% de su superficie la exigencia de inscripción de una circunferencia de 30 mts. de diámetro previéndose en el 20% restante las áreas de juegos infantiles con un diámetro de inscripción de 12 mts.

- El equipamiento escolar cumple el estándar de 20 m^2/viv. (15 E.G.B. y 5 Preescolar) previsto en el P.G.O.U. vigente como mínimo para el máximo número de viviendas (276 viv - 5.520 m^2s) posibilitándose un centro de 8 uds. de E.G.B.(5.000 m^2) y un centro de Preescolar (1.000 m^2).

- El dimensionamiento de las reservas para centro social y deportivo cumple exactamente lo establecido en el P.G.O.U. vigente y en el Reglamento de Planeamiento.

- Las superficies destinadas a Sistemas Generales suponen el 35% de la superficie total del sector, porcentaje coincidente con los convenios firmados entre la propiedad y el Ayuntamiento, y establecido en el epígrafe 4.3.2 de la Memoria Justificativa del P.G.O.U. vigente.

- La superficie de usos lucrativos, incluyendo el uso religioso, supone menos del 39% del total del sector lo que pone de manifiesto la fuerte afección del planeamiento, máxime si se tiene en cuenta que se incluye en dicho porcentaje la cesión de suelo para la ejecución del aprovechamiento municipal.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA EJECUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA
JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
- 9 JUN. 1995
VISADO
2436/95 N.1

3.3.2.- APROVECHAMIENTOS.

Los aprovechamientos lucrativos resultantes del Plan Parcial, aplicando las edificabilidades establecidas en las Ordenanzas Reguladoras a cada superficie de zona, son las siguientes:

ZONA	SUPERFICIE M^2 SUELO	EDIFICABILIDAD M^2 CON/M^2 SUELO	APROVECHAMIENTO M^2 CONST.
RESIDENCIAL	37.862	1,24	46.949
USO RELIGIOSO	15.000	0,03	450
COMERCIAL	350	1,75	612
		TOTAL	48.011

VER DOCUMENTO 2

La superficie total construida prevista es coincidente con la máxima permitida para el sector completo en el P.G.O.U. vigente tal y como se muestra en el apartado 1.2 de esta Memoria.

En cuanto a la distribución del aprovechamiento por usos, previsto en el Plan General para la zona de uso global residencial intensiva, aplicando los coeficientes previstos en las ordenanzas para la zona residencial dan como resultado:

	SUPERFICIE	USO RESIDENCIAL		OTROS USOS	
		EDIF.	APROV.	EDIF.	APROV.
RESIDENCIAL	37.862	1,0567	40.009	0,1833	6.940
USO RELIGIOSO	15.000	-----	------	0,03	450
COMERCIAL	350	-----	------	1,75	612
TOTAL			40.009		8.002

VER DOCUMENTO 2

Comparando estas dimensiones con las definidas en el P.G.O.U. para el Sector resultan coincidentes, cumpliéndose la distribución del aprovechamiento por usos establecida.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA EJECUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1

3.3.3.- CAPACIDAD.

En cuanto al número de viviendas la distribución indicativa por manzanas es la siguiente, teniendo en cuenta que una diferencia mayor de un 10% con respecto a las cifras de la tabla siguiente tan sólo podría llevarse a cabo mediante un Estudio de Detalle de las manzanas en las cuales se produjese dicha diferencia.

Nº MANZANA	Nº VIVIENDAS
1	17
2	19
3	21
4	25
5	15
6	19
7	14
8	12
9	11
10	26
11	22
12	22
13	10
14	15
15	15
16	13
TOTAL	276 = 8,8910 Has x 31 viv/Ha

VER DOCUMENTO 2

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

3.4.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACION.

En cumplimiento de los artículos 83.2 a) y 97.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo hay que fijar los coeficientes de ponderación de usos y tipologías edificatorias resultantes de la zonificación del Plan Parcial para poder establecer un reparto justo de los aprovechamientos homogeneizados por dichos coeficientes al uso y tipología característicos del sector.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
2435/95 N.1

- El uso característico lógicamente es el residencial que es el predominante en el sector y que ocupa más del 99% del aprovechamiento. No se distinguen tipologías edificatorias dentro de la zona.

- El uso comercial surge de una conveniencia concreta del planeamiento pero sin que tenga por ahora una gran relevancia ni expectativa. El coeficiente debe ser inferior al residencial y se ha estimado en 0,70.

- El uso religioso tiene un carácter prácticamente no lucrativo, ya que el objetivo no es el valor del aprovechamiento, sino completar unas instalaciones de la Congregación de los H.H. Maristas en el suelo urbano colindante con el sector y sin ningún afán de lucro. De este carácter proviene la muy pequeña edificabilidad concedida en el planeamiento y el coeficiente adjudicado es de 0,2.

3.5.- LOS SUELOS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo la obtención de los beneficios del planeamiento implica el cumplimiento de unos deberes entre los cuales en el apartado c) se establece la cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada.

Al mismo tiempo en el artículo 219 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente en el que se establece el contenido y determinaciones de los Planes Parciales, se exige la localización de los solares de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Por tanto hay que calcular cual es el aprovechamiento susceptible de apropiación privada del suelo privado del sector para conocer el exceso que corresponde a la Administración y localizar los terrenos de cesión sobre los cuales se pueda ejecutar.

El aprovechamiento ponderado del sector por aplicación de los coeficientes establecidos en el epígrafe anterior es el siguiente:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA
- 9 JUN. 1995
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 12
2436/95 N.1

	APROVECHAMIENTO M^2 CONST.	COEFICIENTE PONDERACION	APROVECHAMIENTO PONDERADO M^2 CONST.
USO RESIDENCIAL	46.949	1,00	46.949
USO COMERCIAL	612	0,70	428
USO RELIGIOSO	450	0,20	90
TOTAL DEL SECTOR			**47.467**

El aprovechamiento tipo del área de reparto del suelo urbanizable programado del primer cuatrienio, de acuerdo con el artículo 220 de las Normas Urbanísticas y epígrafe 4.3.3.2 de la Memoria Justificativa del P.G.O.U. vigente, es de 0,3510 m^2 const/m^2 suelo, por lo que el aprovechamiento susceptible de apropiación privada será:

A_{tp} = 0,3510 m^2 cons/m^2 suelo x 0,85 = 0,29835 m^2 const/m^2 suelo

Aplicando dicho coeficiente a la superficie total de la propiedad de la empresa promotora resulta:

A_p= 132.680 m^2 suelo x 0,29835 m^2 cons/m^2 suelo = 39.639 m^2 con.

Por tanto el exceso de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento es:

A_m = 47.467 m^2 const. - 39.639 m^2 const. = 7.828 m^2 const.

La propuesta de cesión del suelo al Ayuntamiento es en la zona residencial por estimarse que ni el uso religioso ni el comercial cumplen los objetivos establecidos en el artículo 280.1 del Texto Refundido sobre el destino de los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, obligatorio para aquellos municipios que dispongan de planeamiento general (art. 276.1 del Texto Refundido).

En cuanto a la capacidad de viviendas del aprovechamiento municipal, se puede establecer en base al siguiente cálculo:

M^2 const/viv = 46.949 m^2 cons/276 viv = 170,10 m^2 con/viv.

VIVIENDAS MPALES.= 7.828 m^2 cons/170,10 m^2 cons/viv.= 46 viv.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE ANTEQUERA
- 9 JUN. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS
2436/95 N.1
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 23 MAYO 1996

La ubicación propuesta se refleja en el plano de ordenación nº 1 (zonificación) incluyendo las siguientes magnitudes:

MANZANA	SUPERFICIE M^2 SUELO	APROVECHAMIENTO M^2 CONSTRUIDO	Nº VIVIENDAS
10	3.370	4.179	26
11	1.484	1.840	11
14	1.459	1.809	9
TOTAL	**6.313**	**7.828**	**46**

Estas magnitudes quedarán supeditadas en cualquier caso a los posibles acuerdos que puedan alcanzar el Ayuntamiento y la empresa promotora en relación a la compensación económica del aprovechamiento municipal o al pago de los gastos de urbanización correspondiente a dicho aprovechamiento. En cualquier caso deberá ser el Proyecto de Compensación el que reajuste definitivamente estas cifras en base a las superficies y pactos que se puedan efectuar, sin que ello suponga modificación de este planeamiento parcial.

3.6.- LA ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

3.6.1.- COORDINACION DE INFRAESTRUCTURAS.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la posición relativa de las distintas redes, debiendo aportar secciones tipo de zanjas con la situación de cada una de ellas de acuerdo con la normativa vigente.

En general, deberá guardarse una distancia mínima de 30 cm. entre ellas y 50 cm. entre agua y saneamiento, siempre la red de agua sobre el saneamiento y las redes eléctrica y de teléfonos sobre ambas.

- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1

3.6.2.- RED DE TELEFONIA.

Para el trazado de esta red, se parte de la conducción programada en el camino del Solís, de 8 conductos de P.V.C. (ø 110) hasta cámara de registro, previéndose asimismo la conexión por cruce subterráneo de la prolongación de la calle Real a la arqueta junto a la cámara de registro existente.

El trazado propuesto define hasta la ubicación de los pedestales para la distribución de acometidas, en conducción enterrada de P.V.C. y arquetas tipificadas por la Compañía Telefónica.

El Proyecto de Urbanización definirá el pormenor de la red hasta los accesos a viviendas y edificios de equipamiento, así como la tipología de arquetas y prismas de conducciones.

3.6.3.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

La dotación existente y programada de centros de transformación se completa con los dos que se proponen en el trazado que se aporta.

La red se proyecta enterrada y de acuerdo con las condiciones particulares de la compañía suministradora (C.S.E.).

El Proyecto de Urbanización resolverá el dimensionado de la red atendiendo a caídas de tensión y previsión de potencias, que serán asimismo empleadas para el cálculo en baja tensión cuya red será igualmente enterrada y protegida en los cruces.

Se proponen conductores de aluminio, sin perjuicio de las especificaciones y dimensionados que deberá aportar el Proyecto de Urbanización.

A partir de los cuadros de protección y maniobra, se subdivide la red de alumbrado público, cuyos circuitos se proponen en cobre, y bajo tubo de P.V.C. y aislamiento, con arquetas en derivaciones o cambios de alineación. La red se ha proyectado con farolas de fuste recto de 3,5 m. de altura, y farolas de 8 m. de altura, con la hipótesis de iluminación mínima de 15 Lux.

DE FECHA 23 MAYO 1996
2436/95 N.1

Aparte del dimensionado y especificaciones, el Proyecto de Urbanización deberá prever y resolver el alumbrado de las zonas verdes.

3.5.4.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La red proyectada se estructura a partir de la arteria de ø 300 (en tubo de fundición dúctil) prevista en el planeamiento general, en distribuidores principales y secundarios, estos para el suministro a las edificaciones.

Las tomas para riego y contra incendios se harán desde los distribuidores principales. Las redes específicas serán paralelas a los distribuidores y las tomas contra incendios nunca en tramos ciegos.

Para los distribuidores secundarios se propone una solución en anillos cerrados, dispuestos bajo el acerado. En cruces de calzada, la red será entubada, protegiéndose los pasatubos con hormigón.

El Proyecto de Urbanización completará este trazado, con la previsión de válvulas de corte, de reducción, etc. y su dimensionado y especificaciones. También resolverá las redes de bocas de riego y contra incendios. En este sentido, fijará la hipótesis de litros/habitantes/día así como los parámetros de las necesidades de riego y contra incendios.

3.6.5.- RED DE ALCANTARILLADO.

El trazado de esta red se apoya en el colector general recientemente ejecutado y señalado en el Plan General. Este se encuentra sin embargo pendiente de renovación en el último tramo, correspondiente al cruce con las conducciones de traida de aguas a Sevilla, de titularidad de Emasesa.

Se prevé así la conexión a este colector desde un trazado que reconoce las pendientes existentes. Al igual que en el ámbito del Plan General, el esquema es del tipo unitario (no separativo).

La red se propone ejecutada en hormigón centrifugado sobre lecho de hormigón arriñonado, limitando la velocidad a 3 m/sg.

2436/95 N.13

La hipótesis de pluviometría y escorrentía y los parámetros correspondientes a las aguas negras por un lado, y las especificaciones de uniones, pozos de registro, previsión de imbornales y el dimensionado y especificaciones de estos elementos por otro, deberán ser resueltas en el Proyecto de Urbanización.

DE FECHA 23 MAYO 1996

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACION DE SEVILLA
- 9 JUN. 1995
VISADO
2436/95 N.17

4.- CONDICIONES TÉCNICAS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Las condiciones técnicas relacionadas a continuación y que deberá desarrollar el correspondiente Proyecto de Urbanización, tienen la consideración de mínimos, pudiendo ser alteradas por éste siempre que, a juicio del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, esté justificada la modificación y se trate de calidades similares o mejores.

Estas condiciones son las siguientes:

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

4.1.- PAVIMENTACIÓN.

a) Calzada para tráfico rodado.

La calzada para tráfico rodado se realizará con las siguientes capas:

- Subrasante compactando el terreno al 95% Proctor Modificado.

- Subbase de tierra alberiza, compactada al 98% Proctor Modificado y con un espesor mínimo de 25 cms. una vez terminada la capa.

- Base de zahorra artificial, compactada al 98% Proctor Modificado y con un espesor mínimo de 15 cms. una vez terminada la capa.

- Capa de terminación con aglomerado asfáltico en caliente de 6 cms. de espesor una vez terminado.

b) Acerados.

Los acerados se ejecutarán con los siguientes características mínimas:

- Solera de hormigón en masa H-100 de 10 cms. de espesor mínimo.

- Solería hidráulica de cemento.

- Bordillo prefabricado de hormigón de 12 cms. de espesor.

ARQUITECTOS
- 6 JUN. 1995
VISA
2436/95 N.1

- Badenes en cruces, de acuerdo con el Decreto sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

c) <u>Areas Libres.</u>

Se ejecutarán según diseño a definir en el Proyecto de Urbanización, utilizando básicamente los siguientes elementos:

- Zonas de pavimento reforzado sobre soleras de hormigón armado de 15 cms. de espesor en los accesos de vehículos.

- Zonas pavimentadas que cumplirán el porcentaje del 70% de la superficie total de cada área, salvo la incluida en la tercera etapa, que por tratarse de la ladera con mucha pendiente, estar afectada la servidumbre de paso de las tuberías de Emasesa y poseer una plantación de olivos de gran porte en magnífico estado de conservación, tendrá las mismas características del parque urbano definidas en el artículo 93 del P.G.O.U. vigente.

- Zonas de parterres para plantación de especies vegetales.

Se incluirán además, la red de riego, alumbrado público con farolas tradicionales y mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc....).

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

4.2.- <u>ABASTECIMIENTO DE AGUA.</u>

Las normas para el Proyecto de Urbanización serán las que fije la Compañía Suministradora, Aljarafesa, y como mínimo las siguientes:

- Dotación de cálculo: 300 l/hab/día.

- Hidrantes cada 200 m. de separación y 7 l/seg. de caudal instantáneo.

- Bocas de riego a 40 m. en los puntos bajos de la red y cada 30 m. en las áreas libres.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
- 9 JUN. 1995
2436/95

- La conducción será de fibrocemento con timbraje a 15 Atm. cuando discurran bajo acerados y de fundición dúctil cuando discurran por calzadas o en los cruces de éstas.

- El diámetro mínimo será de 60 mm.

4.3.- SANEAMIENTO.

El caudal de cálculo de la red será como mínimo el utilizado para la dotación de agua potable.

Para el cálculo de las aguas pluviales, se partirá de una precipitación de 100 1/seg/ha.

La mínima pendiente admisible será del 0,2%.

Se establecerán pozos de registro en los encuentros de los colectores, en los cambios de dirección y en los cambios de pendiente y como mínimo cada 50 cms.

Las acometidas domiciliarias se realizarán con pieza especial en "T" o directamente a pozos de registro.

Los imbornales para recogida de aguas pluviales serán sifónicos.

4.4.- ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

La Compañía Suministradora fijará las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones, debiendo ser todas las canalizaciones, incluso las acometidas, subterráneas.

Se procederá a desmontar la red de media tensión aérea que discurre por los terrenos, realizando su sustitución mediante nueva red enterrada.

Los Centros de Transformación previstos deberán ser alimentados al menos desde dos líneas de media tensión.

2436/95 N.1

4.5.- ALUMBRADO PUBLICO.

Para la redacción del Proyecto de Alumbrado, se seguirán las recomendaciones de la Instrucción sobre Alumbrado Urbano (IAU) del Ministerio de Obras Públicas.

El color de la luz deberá ser blanco azulado y las determinaciones de potencia, tipo de luminaria y situación serán tales que garanticen índices de iluminación horizontal media de 15 lux con coeficientes de uniformidad de 0,20 en las vías principales y de 5 lux en las vías locales.

La red de distribución será enterrada en su totalidad o empotrada bajo tubo en fachada.

4.6.- TELEFONIA.

La red de canalizaciones para telefonía, se realizará de acuerdo con las normas técnicas de la Compañía Telefónica, debiendo cubrir la totalidad de las necesidades mediante canalizaciones enterradas, incluso las acometidas domiciliarias.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DE FECHA 23 MAYO 1996

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Castilleja de la Cuesta, Mayo de 1995

Fdo.: Fernando Piñar Parias

Fdo.: Manuel Gómez-Millán Vela

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

- 9 JUN. 1995

VISTO

ARQUITECTOS MUNICIPALES

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

2436/95 N.17

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA APROBACION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

SERVICIO PROVINCIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACION DE SEVILLA
- 9 MAY. 1996
VISADO
2436/95 N.1

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
SECTOR "LA ALBINA".
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

ANEXO Nº 1 A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

REQUISITOS DEL ART. 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
- 6 JUN. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
2436/95 N.1

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

ANEXO Nº 1 A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

REQUISITOS DEL ART. 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

- INDICE.-

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA URBANIZACIÓN.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

4.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

5.- CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE LOS TERRENOS CORRESPONDIENTES.

6.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

7.- PROCEDIMIENTO PARA LA CESIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

8.- CONTROL DEL DESARROLLO EDIFICATORIO DEL SECTOR.

9.- COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

10.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS.

11.- GARANTÍAS ECONÓMICAS.

12.- MEDIOS ECONÓMICOS.

APROBADO INICIALMENTE CON ... DE LA ... ORDENACIÓN ...
DE FECHA 23 MAYO 1996
... SECRETARIA ...

... ARQUITECTOS ... OCCIDENTAL
... SEVILLA
- 0 JUN. 1995

2436/95 N.1

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

ANEXO A Nº 1 LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

REQUISITOS DEL ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA URBANIZACIÓN.

La necesidad de la urbanización del sector, que desarrolla el presente Plan Parcial, viene justificada por su clasificación como suelo urbanizable programado en el PGOU de Castilleja de la Cuesta. En el apartado 0.4 de la Memoria Justificativa se exponen claramente las razones por las que procede la tramitación del Plan Parcial y que prácticamente son las mismas que justifican la necesidad de la urbanización.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

El único propietario de terrenos en el Sector es la empresa Inmobiliaria del Sur, S.A. con domicilio en Sevilla, Avda. República Argentina nº 19.

3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La propiedad del presente Plan Parcial se constituye en Entidad Urbanizadora, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial y el correspondiente Proyecto de Urbanización, y se compromete a ejecutar directamente o a través de contratar las fases de obra y servicios de la urbanización hasta su total terminación y a la entrega al Excmo. Ayuntamiento de las obras.

En el caso de que la Entidad Urbanizadora actuara a través de contrata, dicha entidad seguirá siendo Titular Urbanizador frente a la Administración.

23 MAYO 1995
- 9 JUN. 1995
2436/95 N. 1

La ejecución del Planeamiento se llevará a cabo, mediante el sistema de compensación, en régimen de iniciativa privada, al amparo de lo dispuesto en el art. 157 y siguientes del Texto Refundido de la vigente Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, y el art. 157 y siguientes del vigente Reglamento de Gestión Urbanísticas.

No es necesaria la constitución de la Junta de Compensación, por tratarse de un único propietario de terrenos, en el ámbito del sector.

La propiedad se compromete a sufragar los gastos totales de urbanización de los terrenos incluidos en el Plan Parcial en el porcentaje que se deduzca de la aplicación de la legislación vigente contenida en el Texto Refundido de la Ley y sus Reglamentos y del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan Parcial, y que quedará reflejado en el correspondiente Proyecto de Compensación.

En estos gastos se incluirán aquellas obras de conexiones a las redes generales de infraestructuras externas al perímetro del Plan Parcial que sean exigidas por las compañías suministradoras, comprometiéndose el Ayuntamiento a obtener los permisos necesarios para que la ejecución de dichas obras sean viables en un plazo previo al que se prevea para la ocupación de las edificaciones del sector.

VER DOCUMENTO ANEXO

VER DOCUMENTO ANEXO

4.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

Una vez aprobado el Plan Parcial, se procederá como se establece en el apartado Plan de Etapas, y por tanto el comienzo de las obras de Urbanización en un plazo de tres meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y se ejecutará en cuatro años a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial y con los plazos intermedios fijados para cada etapa.

La licencia de obras de urbanización se referirá a cada una de las etapas definidas en este planeamiento.

APROBADO POR ACUERDO DE CON SUJECCIÓN A LA TRAMITACIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 23 MAYO 1996
PL

- 8 JUN. 1995
2436/95 N.1

En el caso de incumplimiento de los plazos, la Administración podrá ejecutar las garantías establecidas en este documento y sustituir el sistema de actuación estipulado, para la total terminación de las obras de urbanización en el plazo señalado anteriormente.

5.- CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE LOS TERRENOS CORRESPONDIENTES.

Las cesiones del suelo se realizarán por la propiedad, una vez aprobado el Proyecto de Compensación y corresponderá a los terrenos que comprenden los sistemas generales de viario, Parque Urbano y equipamiento cívico socio-cultural y los sistemas locales de zona verde, escolar, equipamiento social y deportivo, viario, rodado y peatonal, así como el exceso de aprovechamiento sobre el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto constituida por el suelo urbanizable programado del primer cuatrienio, que es el susceptible de apropiación privada. Esto último, siempre que no hubiese acuerdo previo para una compensación económica de ese aprovechamiento, que en cualquier caso deberá cuantificarse en el Proyecto de Compensación de la unidad de ejecución que desarrolle el planeamiento.

6.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y de los servicios que resulten de la misma, serán por cuenta de la propiedad, hasta la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las mismas, momento a partir del cual, el mantenimiento y conservación correrá a cargo del Ayuntamiento.

7.- PROCEDIMIENTO PARA LA CESIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Concluidas las fases de urbanización, la entrega de las obras, servicios e instalaciones, se efectuará dentro de los tres meses siguientes al certificado final de obra. Para efectuar dicha recepción, se nominará por las partes afectadas, Entidad Urbanizadora y Ayuntamiento, los técnicos responsables que efectuarán el estudio de las obras y servicios ejecutados para la correspondiente entrada en funcionamiento de dichas obras, servicios e instalaciones. La conservación y mantenimiento de las obras,

2436/95 N.1

servicios e instalaciones correrá a cargo de la Entidad Urbanizadora, hasta tanto el Ayuntamiento no apruebe la recepción definitiva de las obras.

Entre la recepción provisional y la definitiva, mediará un plazo de un año de garantía, durante el cual, la Entidad Urbanizadora correrá con la conservación y mantenimiento de las obras, subsanándose en su caso las deficiencias que se hubiesen puesto de manifiesto en la recepción provisional.

Una vez recibidas definitivamente las obras, servicios e instalaciones, la conservación y mantenimiento de las mismas, correrá a partir de ese momento a cargo del Ayuntamiento.

Además de la realización total de la urbanización afecta a los edificios se considerará necesaria para la ocupación de éstos:

1.- Ejecución de los accesos viarios a las calles existentes desde la zona edificable que se pretende ocupar.

2.- Garantizar el coste de las obras de urbanización que no estén ejecutadas en la etapa correspondiente y sean responsabilidad del promotor o propietarios de las viviendas que se pretenden ocupar, de acuerdo con el proyecto de compensación.

3.- Certificado de las compañías suministradoras de los servicios de infraestructuras, de que las redes están en condiciones de funcionamiento.

4.- Existencia y ubicación de contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que fije el Ayuntamiento, según el modelo utilizado por la empresa que gestiona el servicio.

5.- El equipamiento y mobiliario urbano (farolas, acerados y bordillos) serán conforme al modelo aprobado por el Ayuntamiento de Castilleja en el Proyecto de Urbanización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

DELEGACIÓN PROVINCIAL SEVILLA
- 9 JUN. 1995
VESTIDO
2436/95 N.1

8.- **CONTROL DEL DESARROLLO EDIFICATORIO DEL SECTOR.**

La Empresa Promotora se compromete a facilitar al Excmo. Ayuntamiento la información sobre la enajenación de parcelas y solares, con los datos necesarios para que se conozcan los nombres de los adquirentes y linderos, para lo cual facilitará el modelo necesario, así como el modelo de contrato de compraventa de solares en el momento que estuviese redactado. Todo esto sin perjuicio de la necesidad de licencia de parcelación, en el momento de ejecutar cualquier segregación.

9.- **COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.**

En los contratos de compraventa que el Promotor concierte con los futuros propietarios de solares, se hará constar expresamente, el sometimiento de éstos últimos a las determinaciones del Plan Parcial, y la subrogación en los compromisos establecidos entre el Urbanizador y el Excmo. Ayuntamiento de Castilleja que se han detallado anteriormente, y que puedan ser transferidos a terceros. Asimismo, se hará constar todas las condiciones referentes al régimen urbanístico de las parcelas.

10.- **GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS.**

El cumplimiento de los compromisos, queda garantizado por la posible aplicación del art. 160 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El incumplimiento de cualquiera de estos compromisos, supondrá la paralización automática de las obras, mediante notificación expresa del Ayuntamiento a la Entidad Promotora, pudiendo estar detenidas indefinidamente, sin derecho a indemnización, mientras no se hayan satisfecho los compromisos incumplidos.

11.- **GARANTÍAS ECONÓMICAS.**

La Entidad Promotora deberá depositar un aval del 6% del coste estimado de las obras de urbanización en el Plan Parcial, en los términos permitidos por el artículo 46c, del Reglamento de Planeamiento, en el plazo de un mes a partir de la aprobación provisional del Plan Parcial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA DECISIÓN DE COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA
DE FECHA 23 JUNIO 1995
2436/95 N.17

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento a petición de los propietarios, podrá autorizar las obras de urbanización y edificación conjunta, cuando se cumplan las condiciones siguientes:

Garantizar mediante aval por parte de los propietarios integrantes o la Entidad Urbanizadora que los represente, la ejecución de la urbanización ante el Ayuntamiento, en la parte que le afecte.

El Aval se podrá ir liberando parcialmente, en la medida que se justifique mediante certificaciones de la ejecución de una parte de las obras.

Compromisos de no utilizar ni segregar parcelas o edificaciones, hasta no se concluya la totalidad de la urbanización de la parte o fase objeto del compromiso.

Compromiso de permitir la ocupación de los terrenos, para su urbanización, caso de incumplimiento de los plazos previstos.

12.- MEDIOS ECONÓMICOS.

En cuanto a los medios económicos de toda índole, con que cuentan los promotores, son los siguientes:

- Bienes propios de la empresa promotora.
- Créditos hipotecarios o con garantía personal.
- Propiedad del Suelo de las parcelas resultantes de la actuación.
- Aportaciones de empresas urbanizadoras.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA EJECUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE MÁLAGA
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

En Mayo de 1.995.-
LOS ARQUITECTOS.-

Fdo.: Fernando Piñar Parias. Fdo.: Manuel Gómez-Millán Vela.

2436/95 N.13

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
SECTOR "LA ALBINA".
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

ANEXO Nº 2 A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA Y LA CONGREGACIÓN DE LOS H.H. MARISTAS.
FECHA: 13 DE ENERO DE 1994

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1

AYUNTAMIENTO
DE
CASTILLEJA DE LA CUESTA
(SEVILLA)

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La Congregación de los Hermanos Maristas, al haber tenido conocimiento de la iniciación de la revisión del P.G.O.U. de Castilleja de la Cuesta, se desisten del derecho a la tramitación del Plan Parcial del Sector Nº 3 presentado en el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta el 2 de diciembre de 1.992 para adaptar su ordenación a las determinaciones de la futura Revisión, y del presente Convenio.

El Ayuntamiento acepta el desistimiento a la tramitación del Plan Parcial del Sector Nº 3.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta se compromete a mantener en la Revisión del Plan General vigente la clasificación del suelo urbanizable programado para los terrenos de la Congregación de los Hermanos Maristas, quedando pendiente su inclusión en cualquiera de los dos cuatrienios que formarán el futuro programa de actuación.

TERCERA.- El Ayuntamiento acepta delimitar un sector exclusivamente con los terrenos de la Congregación de los Hermanos Maristas, a fin de viabilizar la actuación urbanística, evitando la formación de Junta de Compensación, salvo que por necesidades del diseño viario fuera necesario incluir algún otro pequeño propietario.

La propiedad acepta que la citada segregación de la familia Salinas pueda realizarse con anterioridad a la Revisión, mediante modificación puntual del P.G.O.U. vigente.

CUARTA.- El Ayuntamiento acepta el cambio de viario ubicado en suelo urbano, que divide la propiedad de los Hermanos Maristas en dicho tipo de suelo, debiendo adaptarlo a una vía peatonal de 6 metros de anchura que bordee la propiedad y que lo separe del resto del suelo urbano consolidado. Este viario peatonal quedará ligado al planeamiento parcial a desarrollar y será obligación de la Propiedad su cesión y urbanización dentro del Plan de Etapas del futuro Plan Parcial.

El viario indicado queda reflejado en plano que se adjunta al presente Convenio, formando parte del mismo. Los Hermanos Maristas se compromoten a arreglar el borde de la carretera N-431 Sevilla-Huelva en la forma y condiciones técnicas que se indican en el plano nº 2 que se adjunta, y que forma parte del presente Convenio.

QUINTA.- El Ayuntamiento acepta la definición del uso religioso privado exclusivo pretendido por los Hermanos Maristas, sobre los terrenos colindantes a la actual casa de

- Unos S.S.G.G. que suponían el 35% del total del sector.

- Una capacidad máxima de 20vv/Ha sobre la superficie total.

- Unas reservas para equipamientos privados que supusiesen el 20% de la volumetría residencial.

c) Presentación de un aval como garantía de cumplimiento de los plazos que tuviese que cumplir la propiedad.

d) Cesión anticipada de los terrenos destinados a sistemas generales sitos en los terrenos de los Hermanos Maristas siempre que el Ayuntamiento justificase su ejecución en el plazo de un año y se redactase un proyecto de acuerdo con la propiedad.

3º.- Que la Revisión del Plan General de Castilleja de la cual dependía la validez del Convenio suscrito se aprobó definitivamente por acuerdo de 17 de octubre de 1984 de la Comisión Provincial de Urbanismo quedando plenamente vigentes las estipulaciones del Convenio.

En el Programa de Actuación se imponía el plazo de tres años a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión para presentar el Plan Parcial, a fin de que tras su tramitación se iniciase su ejecución en el principio del segundo cuatrienio.

4º.- Que la tramitación del Plan Parcial presentado en su día por los Hermanos Maristas se ha dilatado en gran medida por las causas que ambas partes conocen y consideran innecesario reflejar en este momento, no habiéndose alcanzado todavía en estas fechas la aprobación inicial.

5º.- Que el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, al agotarse hace casi un año los dos cuatrienios de vigencia del Plan General optó por iniciar la Revisión de su planeamiento municipal con el fin de adaptarlo a la nueva legalidad creada por la Ley 8/90 cuyo texto Refundido fue publicado en el año 1992.

Como al mismo tiempo la situación socio-económica en general y la de desarrollo inmobiliario en particular, dificultan en el momento actual cualquier actuación urbanística, ambas partes, el Ayuntamiento y la Propiedad, coinciden en el interés de que no se continúe con la tramitación del Plan Parcial presentado por los Hermanos Maristas, evitando situaciones de transitoriedad que plantearían problemáticas jurídicas bastantes complejas, por lo que formalizan el presente Convenio, que supone una novación contractual, del firmado con fecha 29 de febrero de 1984.

2436/95 N.1

AYUNTAMIENTO
DE
CASTILLEJA DE LA CUESTA
(SEVILLA)

Castilleja de la Cuesta a trece de enero de mil novecientos noventa y cuatro.

REUNIDOS

De una parte:

D. FRANCISCO CARRERO FERNANDEZ, Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento, en nombre y representación del mismo, debidamente autorizado, por acuerdo plenario del día 23 de diciembre de 1993, asistido del Secretario de la Corporación, que asiste, al solo efecto de dar fe del acto, según determina el Reglamento de Funcionarios de Administración Local.

Y de otra:

D. RAMON RODRIGUEZ MAYOR y D. MARIANO MEDINA ROSIQUE, Superior provincial y Administrador provincial, respectivamente, de los HERMANOS MARISTAS PROVINCIA BETICA, en representación de dicha Congregación, con domicilio en Sevilla, calle Brasil, nº 3.

Los comparecientes intervienen con el carácter, antes descrito, y se reconocen mutuamente capacidad legal para obligarse en derecho, y por tanto para otorgar y firmar el presente Convenio, haciendo la siguiente exposición y aceptando las cláusulas que más adelante se enumeran.

EXPONEN

1º.- Que el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta y la Congregación de los Hermanos Maristas firmaron un Convenio Urbanístico el 29 de febrero de 1984 durante la revisión del Plan General que el Ayuntamiento redactó en aquellas fechas.

2º.- Que las principales determinaciones de dicho Convenio en síntesis fueron:

a) Clasificación de la propiedad de los Hermanos Maristas como suelo urbanizable programado en un sector conjuntamente con la finca "el Solis" de la familia Salinas e incluído en el segundo cuatrienio.

b) Unas condiciones espaciales de planeamiento que incluían entre otras determinaciones:

2436/95 N.1

AYUNTAMIENTO
DE
CASTILLEJA DE LA CUESTA
(SEVILLA)

acogidas y a la carretera N-431 que en el último Plan Parcial presentado se destinaban a usos especiales, y que en el Convenio urbanístico anterior a la entrega de este Plan se definían como equipamientos privados.

SEXTA.- La Congregación de los Hermanos Maristas se compromete a la cesión anticipada y gratuita de los terrenos destinados a viario en el P.G.O.U. vigente siempre que el Ayuntamiento justifique su ejecución en el plazo máximo de un año y se redacte un proyecto técnico de acuerdo con la Propiedad. La Escritura de cesión se efectuará en un plazo no superior a 60 días desde que se notifique el requerimiento. En caso de que el Plan Parcial no se aprobase definitivamente por causas no imputables a la Propiedad se indemnizará por el Ayuntamiento el valor de los terrenos. De la misma forma la Congregación de los Hermanos Maristas se compromete a autorizar y establecer las servidumbres necesarias para ejecutar las redes de infraestructuras que necesariamente discurran por sus terrenos, debiéndose otorgar dicha autorización en un plazo no superior a 15 días a contar desde el requerimiento, en las condiciones que a continuación se transcriben:

> "Se autoriza la tramitación del expediente para fijar las indemnizaciones que con motivo de la ocupación autorizada y la implantación de las servidumbres pertinentes, así como de otros daños y perjuicios que se pudieran ocasionar enla finca propiedad de la Congregación de los Hermanos Maristas, pudieran corresponder".

SEPTIMA.- Ambas partes, renunciando a su fuero propio, si lo tuvieren, se someten, para cualquier controversia que pudiera surgir sobre la interpretación de las estipulaciones de este documento, a los Tribunales y Juzgados de Sevilla.

Y en prueba de conformidad firman el presente documento en lugar y fecha que obran al principio del escrito.

Por el Ayuntamiento
El Alcalde

Fdo. Francisco Carrero Fdez.

Por la Congregación de
los Hnos. Maristas

Fdo. Ramón Rodríguez Mayor

COLEGIO ... ARQUITECTOS ANDALUCIA ... 5 JUN 1995 ... 2436/95 N.1

AYUNTAMIENTO
DE
CASTILLEJA DE LA CUESTA
(SEVILLA)

Ante mí,
La Secretaria Acctal

Fdo.: Mª del Mar Martinez C.

Por la Congregación de
los Hnos. Maristas

Fdo. Mariano Medina Rosique

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA - SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACION SEVILLA
- 9 JUN. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
2436/95 M.1

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
SECTOR "LA ALBINA".
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

ANEXO Nº 3 A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA, CONGREGACIÓN DE LOS H.H. MARISTAS E INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

FECHA: 27 DE DICIEMBRE DE 1994

- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1

En Castilleja de la Cuesta a 27 de Diciembre de 1.994.

- R E U N I D O S -

De una parte, Don Francisco Carrero Fernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, actuando en nombre y representación del mismo, debidamente autorizado para la firma de este convenio, mediante acuerdo del pleno de fecha 21-12-94, y asistido por el Secretario de la Corporación que da fe de este acto.-

Y de otra, Don José Millán Doblado, mayor de edad, con N.I.F. núm. 27.555.748-T, actuando en nombre y representación y en calidad de Consejero Director General de la Empresa INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., con domicilio social en Avda. República Argentina nº 19 de Sevilla, con C.I.F. núm. A-41-002205, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con la siguiente inscripción: Tomo 598, Libro 384, Sección 3ª de Sociedades, Folio 47, Hoja SE-813 (antes 3.917), Inscripción 5ª.- La representación que ostenta, es en virtud del Poder de fecha 9 de diciembre de 1.983, otorgado ante el Notario que fue de esta Capital Don Ángel Olavarria Tellez, bajo el número 3.555 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Sevilla, con la siguiente inscripción: Con el nº 215, al folio 37 vto. del Diario nº 43.-

Y Don Ramón Rodríguez Mayor y Don Mariano Medina Rosique, Superior Provincial y Administrador Provincial, respectivamente, de la CONGREGACIÓN HERMANOS MARISTAS DE LA ENSEÑANZA PROVINCIAL BÉTICA, con domicilio en Sevilla en la Calle Brasil nº 3, y provisto de C.I.F. alfanumérico número Q-41-00093-F.-

2436/95 N.1

Ambas partes intervienen con el carácter antes descrito, reconociéndose capacidad de obrar y actuar en derecho, así como para obligarse por el presente Convenio y a tal efecto:

- E X P O N E N -

I.- Que los HERMANOS MARISTAS DE LA ENSEÑANZA PROVINCIA BÉTICA, son titulares dominicales registrales de las fincas núms. 405 y 2.778 del Registro de la Propiedad nº 7 de Sevilla (parcelas catastrales núms. 142002/0B64125), en término municipal de Castilleja de la Cuesta, incluidas en el vigente PGOU con la denominación de Plan Parcial nº 3B.-

II.- Que INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. ha convenido con la CONGREGACIÓN HERMANOS MARISTAS, la compra a la misma de las expresadas fincas, excepción hecha de la parte destinada a usos complementarios de carácter religioso.-

III.- Que la Congregación suscribió con el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, convenios urbanísticos para estos terrenos en 29-2-84 y 13-1-94, que contemplaban las obligaciones y derechos recíprocos para la ejecución urbanística de los mismos.-

IV.- Que el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta y las entidades citadas están interesados en que tales terrenos mantengan el carácter de suelo urbanizable programado y su inclusión entre las actuaciones a realizar en el primer cuatrienio del PGOU revisado.-

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
2436/95 N.1

V.- Que, asimismo, ambas partes se encuentran interesadas en la ejecución del Plan Parcial del Sector nº 3B, razón por la que han convenido en suscribir el presente Convenio Urbanístico, de acuerdo con las siguientes:

- E S T I P U L A C I O N E S -

PRIMERA.- Inmobiliaria del Sur, S.A. conoce los convenios suscritos en fecha 29-2-84 y 13-1-94 entre el Ayuntamiento y Hermanos Maristas de la Provincia Bética, subrogándose expresamente en los mismos y aceptando el Ayuntamiento la subrogación de Inmobiliaria del Sur, S.A. en dichos convenios.-

SEGUNDA.- La propiedad acepta los criterios y determinaciones de la ordenación del Sector contenidas en el plano anexo.- No obstante lo anterior, en la revisión del PGOU sólo se contendrán las determinaciones en cuanto a Sistemas Generales.-

El ayuntamiento, por su parte, acepta mantener los terrenos referidos en el Expositivo I, como suelo urbanizable programado y su inclusión en el primer cuatrienio del PGOU revisado, con las determinaciones que aparecen en el Plan y se recogen en los Convenios citados en la Estipulación PRIMERA.-

TERCERA.- Inmobiliaria del Sur, S.A. se compromete a la ejecución y urbanización del viario que atraviesa longitudinalmente el Sector, señalados en el plano anexo con el nº 1,

- 9 JUN. 1995

2436/95 N.1

todo ello de acuerdo con las prescripciones técnicas y calidades que se determinen en el proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Sector.- Dicho viario tendrá la consideración de Sistema General.- La Ejecución y Urbanización de dicho viario lo ejecutará Inmobiliaria del Sur, S.A. anticipadamente, debiendo comenzar las obras en el plazo de un mes a partir de la aprobación provisional de la Revisión del PGOU.-

Dado que el trazado del Sistema General viario que atraviesa longitudinalmente el Sector se ha definido por parte del Ayuntamiento para conservar el frontón existente en la finca, y teniendo en cuenta que el trazado de la red de saneamiento general ya ejecutada no coincide con el mencionado trazado viario, el Ayuntamiento acepta que en el tramo de no coincidencia de ambos trazados, la red de saneamiento discurra a través de suelos de equipamientos públicos, con la constitución de la correspondiente servidumbre y respetando por tanto el actual trazado de dicha red.-

Esta obligación sustituye a la establecida en la Estipulación SEXTA del Convenio del 13-1-94, salvo en el compromiso de cesión una vez ejecutado el viario.-

<u>CUARTA.-</u> Inmobiliaria del Sur, S.A. se compromete a la ejecución y urbanización de las márgenes izquierda y derecha de la Calle Real y Carretera Nacional nº 431-SE de este municipio, en los tramos indicados en el plano anexo con el nº 2, en el mismo plazo señalado para el viario descrito en la Estipulación TERCERA anterior, todo ello conforme determinen los servicios técnicos del Ayuntamiento, debiendo ser la urbanización de la margen derecha (Norte) de idénticas características a las que se fijen por la Revisión del PGOU para el proyecto de urbanización del Sector 3.- Y la de la margen izquierda izquierda (Sur) consistente en sólo acerado de 1,25 metros de anchura, siendo la solería de iguales

2436/95 N.1

características técnicas a las que se fijan en el proyecto de Urbanización para la margen derecha.- El Ayuntamiento deberá obtener de las diversas propiedades los permisos pertinentes para la ejecución de dichas obras en las márgenes.-

QUINTA.- Inmobiliaria del Sur, S.A. se compromete a la plantación de los espacios destinados a Sistemas Generales de Parque Urbano, en las mismas condiciones respecto a especies arbóreas e intensidad de éstas en las zonas del mismo parque ya plantadas.- Esta plantación se realizará de acuerdo con los criterios que sobre la misma establezcan los Servicios Técnicos Municipales.-

SEXTA.- La validez del presente convenio queda suspensivamente condicionada a la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU.-

SÉPTIMA.- El cumplimiento de lo pactado en este convenio no exime a los compradores de las cargas y obligaciones que se deriven del planeamiento general y la legislación urbanística vigente.-

OCTAVA.- Los compromisos asumidos por la propiedad en virtud del presente convenio, se configuran como cargas del planeamiento general, facultando al Ayuntamiento para exigirlos mediante los procedimientos legales que sean pertinentes.-

NOVENA.- Las partes se someten a los Tribunales y Juzgados de Sevilla para la resolución de cualquier litigio que surgiese del presente convenio.-

- 9 JUN. 1995

2436/95 N.17

Y en prueba de conformidad, lo firman por triplicado ejemplar en el mismo lugar y fecha indicados al principio.-

EL AYUNTAMIENTO
El Alcalde,

ALCALDIA DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

Ante mí.
El Secretario,

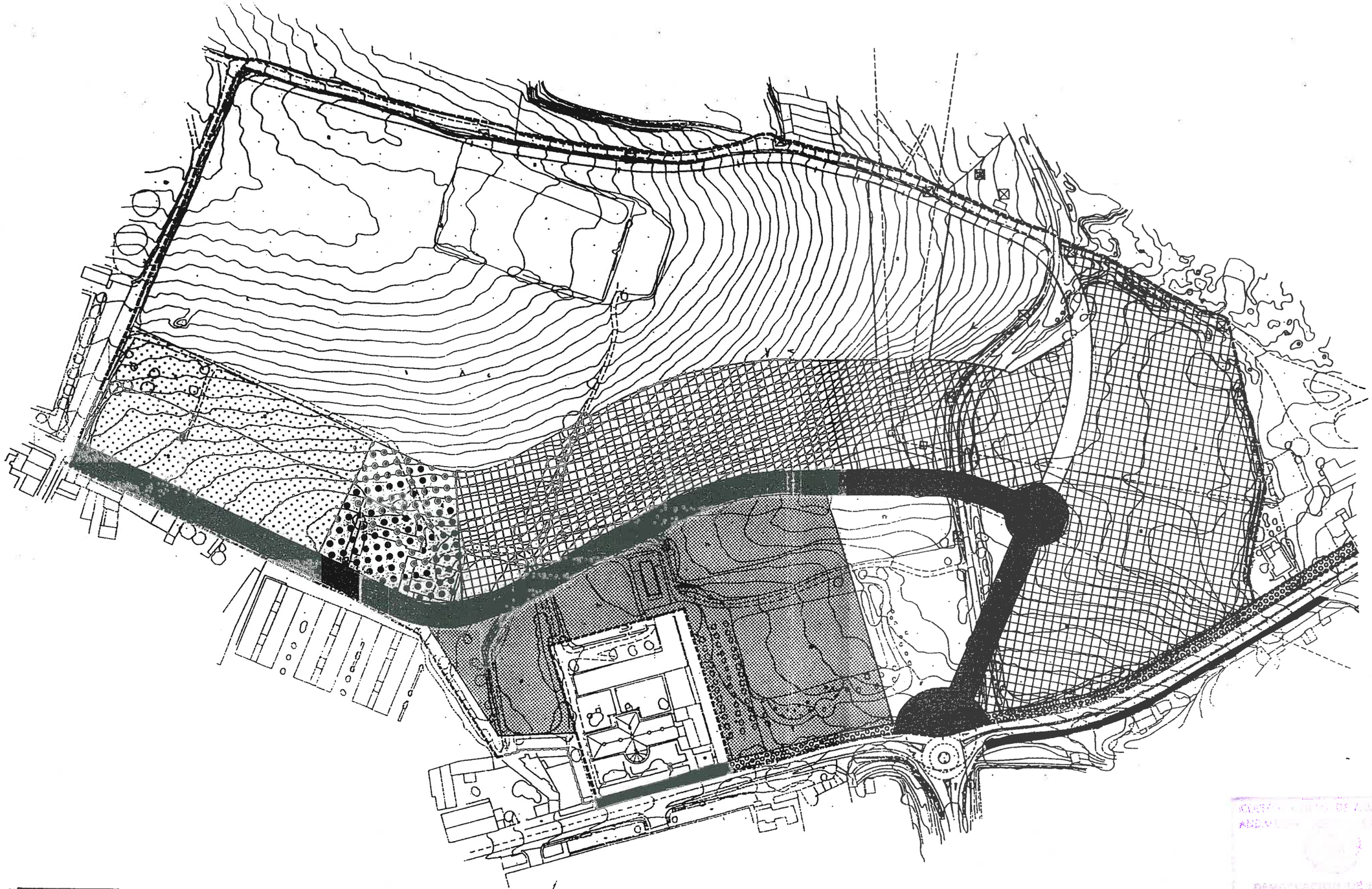
AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA
SECRETARIA

INMOBILIARIA DEL SUR, S. A.
Consejero Director General,

HERMANOS MARISTAS DE LA - ENSEÑANZA PROVINCIA BÉTICA
p.p.

Mariano Medina

DEMARCACIÓN DE SEVILLA
- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1



SISTEMA GENERAL PARQUE URBANO.

SISTEMA GENERAL VIARIO (1)

SISTEMA GENERAL VIARIO (2)

SISTEMA GENERAL CIVICO - SOCIAL

EQUIPAMIENTOS SISTEMAS LOCALES.

USO COMPLEMENTARIO RELIGIOSO.

AREA DE ACTUACION URBANIZADORA EXTERIOR AL SECTOR (2)

PLAN PARCIAL SECTOR 3 B. DEL PGOU DE CASTILLEJA DE LA CUESTA.

ESCALA 1: 2000 DICIEMBRE 94

DIPUTACION DE SEVILLA
- 0 JUL 1995
2436/95 N.1

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA

SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

DOCUMENTO Nº 2

PLANOS

- 9 JUN. 1995

2436/95 N.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA ALBINA" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

EXPEDIENTE: P-143

- INDICE DE PLANOS DE INFORMACION -

I.1.- SITUACION.

I.2.1.- DETERMINACIONES SEGUN P.G.O.U.: DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

I.2.2.- DETERMINACIONES SEGUN P.G.O.U.: DE LA CLASIFICACION DEL SUELO.

I.2.3.- DETERMINACIONES SEGUN P.G.O.U.: DE LA ORDENACION DEL ENTORNO URBANO.

I.2.4.1.- DETERMINACIONES SEGUN P.G.O.U.: DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROGRAMADAS: RED ELECTRICA.

I.2.4.2.- DETERMINACIONES SEGUN P.G.O.U.: DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROGRAMADAS: RED DE ABASTECIMIENTOS DE AGUA.

I.2.4.3.- DETERMINACIONES SEGUN P.G.O.U.: DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROGRAMADAS: RED DE SANEAMIENTO.

I.2.4.4.- DETERMINACIONES SEGUN P.G.O.U.: DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROGRAMADAS: RED DE TELEFONIA.

I.2.5.- DETERMINACIONES SEGUN P.G.O.U.: DELIMITACION DE SECTORES.

I.3.- ESTADO ACTUAL Y USOS EXISTENTES DEL ENTORNO.

I.4.- TOPOGRAFICO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

I.5.- ESTADO ACTUAL. USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACION EXISTENTES EN EL TERRENO.

I.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y DEL ENTORNO. ACCESOS.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
- 0 JUN. 1995
2436/95 N.1

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA ALBINA" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

EXPEDIENTE: P-143

- INDICE DE PLANOS DE ORDENACION -

O.1.- ZONIFICACION.
O.2.1.- RED VIARIA: TRAZADO Y CLAVES DE SECCION TIPO TRANSVERSAL.
O.2.2.- RED VIARIA: RASANTES Y CLAVE DE PERFILES LONGITUDINALES.
O.2.3.- RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES.
O.2.4.- RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES.
O.2.5.- RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES.
O.3.- RED DE SUMINISTRO DE AGUA.
O.4.- RED DE ALCANTARILLADO.
O.5.- RED DE ELECTRICIDAD MEDIA Y BAJA TENSION.
O.6.- ALUMBRADO PUBLICO.
O.7.- RED DE TELEFONIA.
O.8.- PLAN DE ETAPAS.

APROBADO
DE FECHA 29 MAYO 1996
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ARQUITECTOS OCCIDENTAL
DELEGACION DE SEVILLA
- 3 JUN. 1995
VISADO
2436/95 N.1

23 MAYO 1996

9 JUN. 1995
2436/95 N.1

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA

SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

DOCUMENTO Nº 3

ORDENANZAS REGULADORAS.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 3.

ORDENANZAS REGULADORAS.

- INDICE.-

TITULO I.-	NORMAS GENERALES.
TITULO II.-	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
CAPITULO I.-	CALIFICACION DEL SUELO.
CAPITULO II.-	REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO.
SECCION 1ª.-	PROYECTO URBANIZACIÓN.
SECCION 2ª.-	ESTUDIOS DE DETALLE.
SECCION 3ª.-	PROYECTOS DE PARCELACION.
TITULO III.-	NORMAS DE EDIFICACION.
CAPITULO I.-	CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.
CAPITULO II.-	CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.
CAPITULO III.-	ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.
SECCION 1ª.-	ZONA RESIDENCIAL.
SECCION 2ª.-	ZONA DE USO RELIGIOSO.
SECCION 3ª.-	ZONA COMERCIAL.
SECCION 4ª.-	ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.
SECCION 5ª.-	ZONA ESCOLAR.
SECCION 6ª.-	ZONA DEPORTIVA.
SECCION 7ª.-	ZONA DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS.
SECCION 8ª.-	ZONA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.
SECCION 9ª.-	ZONA DE VIARIO.
SECCION 10ª.-	ZONA DE SISTEMA GENERAL VIARIO.
SECCION 11ª.-	ZONA DE PARQUE URBANO.
SECCION 12ª.-	ZONA DE EQUIPAMIENTO CIVICO SOCIO-CULTURAL.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LAS ... DE LA COMISION ... DE ORDENACION DEL TERRITORIO ... EN FECHA 23 MAYO 1996

- 9 JUN. 1995

2436/95 N.11

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 3.

ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO I.- NORMAS GENERALES.-

Artículo 1.- Ambito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el de los terrenos incluidos en el Plan Parcial del Sector "La Albina", clasificados como suelo urbanizable programado en el Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta.

Artículo 2.- Vigencia, revisión y modificaciones.

1.- El presente Plan Parcial entrará en vigor en el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo su revisión con las modificaciones que le puedan ser introducidas.

2.- Para su revisión o modificación se tendrá en cuenta además de lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Castilleja de la Cuesta.

Artículo 3.- Normas Generales de Urbanización.

Se aplicarán las contenidas en el Título IV.(Las obras de Urbanización) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Castilleja de la Cuesta y las condiciones fijadas en la Memoria Justificativa de este Plan Parcial.

2436/95 N 1

Artículo 4.- Terminología de conceptos.

Será de aplicación la terminología de conceptos contenida en el Plan General de Ordenación Urbana vigente tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable programado.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 5.- Las zonas en las que se califica el suelo del Plan Parcial son las que se definen en los artículos siguientes. Su localización espacial se contiene en el Plano nº 1 de Ordenación del Plan Parcial.

Artículo 6.- Zona Residencial.

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

Artículo 7.- Zona de Uso Religioso.

1.- Uso y dominio privado.
2.- Usos dominantes: Religioso y alojamiento comunitario.

Artículo 8.- Zona Comercial.

1.- Uso y dominio privado.
2.- Uso dominante: Comercial en sus cuatro primeras categorías y actividades recreativas en 3ª y 4ª categorias.

23 MAYO 1996
2.36/95 M.1

Artículo 9.- Zona de equipamiento social.

1.- Uso y dominio público.
2.- Usos dominantes: Actividades culturales, y sanitario asistencial.

Artículo 10.- Zona Escolar

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

Artículo 11.- Zona Deportiva.

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

Artículo 12.- Zona de servicios de infraestructura.

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

Artículo 13.- Zona de espacios libres públicos.

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

Artículo 14.- Zona de Viario.

1.- Subzonas: Reservas para viario del Sector, viario local rodado y viario peatonal.
2.- Uso y dominio público.
3.- Uso exclusivo: Viario.

Artículo 15.- Zona de Sistema General de Viario.

1.- Tiene el carácter de red municipal.
2.- Uso y dominio público.
3.- Uso exclusivo: Viario.

- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1

Artículo 16.- Zona de Parque Urbano.

1.- Tiene el carácter de sistema general municipal de Areas Libres.
2.- Uso y dominio público.
3.- Uso dominante: Areas Libres.

Artículo 17.- Zona de Equipamiento Cívico Socio-Cultural.

1.- Tiene el carácter de Sistema General municipal de Equipamiento y Servicios Urbanos.
2.- Uso y dominio público.
3.- Usos dominantes: Los contenidos en el artículo 80.2 b) de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

CAPITULO II. REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO

SECCION 1ª PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 18.- Requisitos.

1.- No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial.

2.- El Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

3.- Las condiciones de cálculo de la demanda contenidas en la Memoria del Plan Parcial, se consideran condiciones mínimas y son de obligado cumplimiento. Las soluciones contenidas en los esquemas de las redes tienen carácter indicativo para el Proyecto de Urbanización.

23 MAYO 1996
9 JUN. 1996
2436/95 N.1

Artículo 19.- Otras condiciones mínimas.

1.- Viario.

a) Pavimentación.

- Vías rodadas: aglomerado asfáltico en caliente.
- Aparcamientos: hormigonado riego asfáltico o adoquinado.

b) Señalización:

Todo el viario contará con la señalización horizontal y vertical que sea necesaria para el correcto funcionamiento de la trama viaria.

2.- Infraestructuras básicas de agua potable y saneamiento.

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

3.- Energía eléctrica.

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

Artículo 20.- Condiciones de desarrollo de las obras.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON ANTERIORIDAD A LA ELABORACION DE LA CONFORME APROBACION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA.
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

2436/95 N.1

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

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

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

3.- Afectaciones sobre el suelo.

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

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

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

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1

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

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación, si las hubiese.
- Zona de extracción de materiales a utilizar en las obras, si las hubiese.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Acceso y vías abiertas por las obras.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada, en su caso.

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

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA ... DE LA CONSERVATORIA ... DEL TERRITORIO ... DE FECHA 23 MAY 1995 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

SECCION 2a. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 21.- Ambito.-

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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ... DELEGACION DE ... 2436/95 M.1

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

Artículo 22.- Contenido.-

Los estudios de Detalle podrán contener en sus determinaciones:

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

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

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

Artículo 23.- Obligatoriedad.-

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en el siguiente supuesto:

- Cuando se pretenda edificar una parcela creando condicionantes a la edificación de otras parcelas de la misma manzana que no sean las propias de las Ordenanzas Particulares de la zona.

Artículo 24.- Condiciones de los Estudios de Detalle.-

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

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

2436/95 N.12

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

- En el caso que la modificación introducida generase costes de urbanización adicionales a lo establecido en el Plan Parcial, éstos deberán quedar asumidos por el promotor del Estudio de Detalle.

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

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

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

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

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

- Asumir el aumento de los costes de urbanización del Plan Parcial que el trasvase de edificabilidad o número de viviendas puedan provocar.

DE FECHA 23 MAYO 1996
- 0 JUN. 1995
2436/95 N.1

SECCION 3ª.- PROYECTOS DE PARCELACION.

Artículo 25.- Obligatoriedad.-

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

Artículo 26.- Contenido.-

El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

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

Deberá justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial referidos a la manzana o parcela original.
Se describirán, si las hubiese, las cargas afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, así como se establecerá su mantenimiento o supresión según el caso.

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

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION

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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DEMARCACION DE SEVILLA
- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA ... DE LA COMISION ... DE ORDENACION DEL TERRITORIO
DE FECHA 23 MAYO 1996

Artículo 27.- Protección para el uso viario.-

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

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

3.- Será de aplicación el artículo 156 sobre vallado de obras de la sección II, capítulo III del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.

Artículo 28.- Accesos.-

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

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

23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

2436/95 N.1

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

Artículo 29.- Conexión con las redes del servicio.-

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
DE FECHA 23 MAYO 1996
JEFE CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

CAPITULO II. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 30.- Normas Generales de Edificación.-

Será de aplicación lo determinado en el Capítulo III (Normas de Edificación) del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana del Municipio de Castilleja de la Cuesta, salvo en aquellos aspectos que puedan entrar en contradicción con las normas particulares establecidas en estas Ordenanzas.

Artículo 31.- Normas Generales de Uso.-

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

- 9 JUN. 1995
2436/95

Artículo 32.- Normas Generales Estéticas.-

1.- De la Edificación.

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

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

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

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

VER DOCUMENTO ANEXO

2.- De los Cerramientos de parcela.

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

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

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

APROBADO ... 23 JULIO 1998

2436/95 N.13

necesariamente cubierta por vegetación, viva o seca.

c) Para el caso de parcelas que tengan algún lindero a parque urbano o áreas libres y que entre el terreno resultante de ese lindero en el proyecto de edificación y el terreno del parque urbano o área libre exista una diferencia de altura mayor de 1 m., se permitirá resolver dicho desnivel con un muro recto o con un talud de proporción mínima 1:2, en este último caso sobre los terrenos del parque o área libre, debiéndose garantizar un revestimiento vegetal verde.

CAPITULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

SECCION 1ª.- ZONA RESIDENCIAL

Artículo 33.- Condiciones de parcela.

Parcela mínima:

1.- Superficie: 100 m2.

2.- Frente a alineación pública o viario interior privado: 6 mts.

Artículo 34.- Condiciones de la edificación.-

1.- La tipología de la edificación será adosada, pero mediante Estudio de Detalle o proyecto de edificación conjunto sobre una manzana completa o parcela de adjudicación en el Proyecto de Compensación, se podrán prever las tipologías aislada ó pareada en todo o parte de su ámbito de actuación.

23 MAYO 1996
- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1

2.- Retranqueos.

a) Será de 5,00 mts. como mínimo a la fachada principal de las parcelas que sean alineaciones públicas de manzana salvo que se modifique mediante un Estudio de Detalle o proyecto conjunto de edificación que debe referirse al menos a un frente completo de manzana. Se podrá conformar una linea quebrada que posea un ritmo de ordenación a lo largo del frente de manzana, no siendo necesario el Estudio de Detalle salvo que en las parcelas limites de la actuación el retranqueo sea distinto a los 5,00 mts. y se condicionen las parcelas colindantes.

b) No se exigirán a otras alineaciones públicas o linderos de parcela que constituyan laterales de la edificación adosada. En caso de edificación pareada se exigirá 3,00 mts. como mínimo, al lindero que no sea el de adosamiento.

c) Mínimo de 3 mts. al fondo de parcela paralelo a la fachada principal salvo que por razones de diseño constituya una medianera con la parcela con la que limita.

d) En planta alta: Los retranqueos mínimos en planta alta serán los mismos que en planta baja pero se podrá realizar una ordenación de volumen que implique nuevos retranqueos de esta planta sobre la inferior sin dejar medianeras vistas en las edificaciones colindantes mayores de 2 mts. de profundidad.

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

4.- Edificabilidad máxima sobre zona.

Sera de 1,24 m2/m2 distribuida por usos de la siguiente forma: Uso residencial 1,0567 m2/m2
Otros usos complementarios .... 0,1853 m2/m2.

23 MAYO 1996
- 9 JUN. 1995

2436/95 N.1

Se podrá modificar el índice de edificabilidad o el número de viviendas sobre una manzana o parcela mediante un Estudio de Detalle que abarque a dos o más manzanas o parcelas de distintas manzanas siempre que se cumplan el resto de condiciones de esta sección y se justifique que no se sobrepasan los aprovechamientos o capacidades máximos establecidos por el Plan Parcial para el conjunto de manzanas o parcelas incluidas en el Estudio de Detalle.

5.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Será la resultante del proyecto de parcelación que subdivida la manzana o parcela de adjudicación del proyecto de compensación. Habrá de indicarse en el proyecto de parcelación las superficies construidas destinadas especificamente a vivienda y las destinadas a otros usos compatibles complementarios.

Se podrá distribuir irregularmente la edificabilidad en función de las tipologías edificatorias que se adopten, si bien, salvo en el caso del proyecto conjunto de edificación, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle sobre la parcela a subdividir en el que queden definidas las tipologías de cada parcela y los parámetros complementarios de la edificación.

6.- Alturas máximas.

2 plantas o 7 mts.

Se permite por encima de la segunda planta, un torreón que no supere mas del 25% de la superficie ocupada en planta alta por la edificación y en ningún caso superior a 15 m^2 y con las condiciones establecidas en el artículo 132 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente.

Para el cómputo de la altura máxima se tomará la rasante del viario o área libre que constituye el frente principal de la parcela, si bien en caso de que la edificación este retranqueada con respecto a la alineación pública la rasante será la del terreno resultante del proyecto, colindante con la edificación

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LAS PRESCRIPCIONES DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DE FECHA 23 MAYO 1996
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS MADRID CENTRAL
2 JUN 1995

2436/95 R.1

no teniéndose en cuenta para ello las rampas de acceso a la planta sótano.

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

En caso de que el terreno colindante con la fachada trasera de la edificación estuviese elevado más de un metro sobre la rasante de cómputo de la altura definida, se tomará para esta fachada otra rasante de cómputo situada en el terreno resultante del proyecto, pudiéndose escalonar la edificación hasta una línea paralela a la fachada principal situada a 5 mts. de distancia.

Artículo 35.- Condiciones de uso.-

1.- Uso dominante.
Vivienda unifamiliar categorias 1ª y 2ª.

2.- Usos compatibles.
Comercio.
Actividades recreativas.
Oficinas.
Actividades culturales.
Escolar 2ª categoría.
Sanitario asistencial categorias 2ª y 4ª.

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

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

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

23 MAYO 1996

2436/95 N.17

SECCION 2ª: ZONA DE USO RELIGIOSO

Artículo 36.- Condiciones de parcela.

Se considera parcela única la totalidad de la zona calificada en el Plan Parcial.

Artículo 37.- Condiciones de la edificación.

1.- La tipología de la edificación será aislada.
2.- Retranqueos: Mínimo de tres metros a cualquier alineación pública no exigiéndose a otros linderos.
3.- Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,03 m^2 const/m^2 suelo.
4.- Altura máxima: 2 plantas.

Artículo 38.- Condiciones de uso.

1.- Usos principales: Religioso y alojamiento comunitario categoría 2ª.
2.- Usos compatibles: Educacional categoría 3ª
Deportivo categoría 4ª
Garaje aparcamiento categoría 2ª

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON ... DE LA ... ACION
DE FECHA 23 MAYO 1996

SECCION 3ª.- ZONA COMERCIAL

Artículo 39.- Condiciones de parcela.

La parcela mínima será de 40 m2. si bien el proyecto de edificación deberá ser unitario para la totalidad de la zona prevista.

... ARQUITECTOS ... OCCIDENTAL
- 0 JUN. 1995
2436/95 N.

Artículo 40.- Condiciones de edificación.-

1.- La tipología de la edificación será compacta para la totalidad de la zona calificada.

2.- Retranqueos: Serán libres no exigiéndose a ningún lindero. Se permiten patios abiertos a fachada.

3.- Edificabilidad: La superficie máxima construible sobre la totalidad de la zona será de 1,75 m2/m2.

4.- Altura máxima: Será de dos plantas o 7,50 mts. si bien podrá superarse aisladamente esta altura si se justifica en el proyecto conjunto para la zona y se tratase de elementos singulares de la edificación, justificados en la composición volumétrica y estética del conjunto.

5.- Ocupación máxima: Será de 100% sobre la totalidad de la zona.

Artículo 41.- Condiciones de uso.-

1.- Uso principales:
Comercial.
Actividades recreativas categoría 3ª.

2.- Usos compatibles:
Oficinas.
Actividades culturas categoría 1ª.
Garaje aparcamiento en categorías 2ª, 3ª y 6ª.

23 MAYO 1996

VER DOCUMENTO ANEXO

SECCION 4º.- ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

Artículo 42.- Condiciones de parcela.-

Parcela mínima: Será la totalidad de la zona calificada para este uso en el Plan Parcial.

2436/95 N.1

Artículo 43.- Condiciones de la edificación.-

1.- Tipología: Será la edificación aislada.

2.- Retranqueos: mínimo de 3 mts. a cualquier lindero de la zona.

3.- Las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad a implantar.

Artículo 44.- Condiciones de uso.-

1.- Usos dominantes:
Actividades culturales.
Sanitario asistencial.
Religioso.

2.- Usos compatibles:
Oficinas.
Actividades recreativas.

3.- Uso complementario:
Garaje aparcamiento en la proporción de una plaza cada 100 m2. construidos.

23 MAYO 1995

SECCION 5ª.- ZONA ESCOLAR

Artículo 45.- Condiciones de parcela.-

Parcela mínima: 1.000 m2.

Artículo 46.- Condiciones de la edificación.

1.- Tipología: será la edificación aislada.

2.- Retranqueos: Mínimos de 3 mts. a cualquier lindero de la zona o parcela.

- 9 JUN. 1995
VISADO
2436/95 N.11

3.- Las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad escolar a implantar.

Artículo 47.- Condiciones de uso.-

1.- Uso exclusivo: Educacional categoría 1ª.

2.- Usos complementario: garaje aparcamiento en la proporción de 1 plaza cada 100 m2. construidos.

SECCION 6ª.- ZONA DEPORTIVA

Artículo 48.- Condiciones de parcela.-

Parcela mínima: será la totalidad de la zona calificada para este uso en el Plan Parcial.

Artículo 49.- Condiciones de la Edificación.-

1.- Tipología: Será la edificación aislada.

2.- Retranqueos: Mínimos de 3 mts. a cualquier lindero de la zona o parcela.

3.- Las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad deportiva a implantar.

Artículo 50.- Condiciones de uso.-

1.- Uso exclusivo: Deportivo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS ANDALUCIA ORIENTAL
DEMARCACION ALMERIA
- 9 JUN. 1995
A LOS EFECTOS
2436/95 N.1

SECCION 7ª.- ZONA DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 51.- Condiciones de parcela.-

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

Artículo 52.- Condiciones de la edificación.-

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

Artículo 53.- Condiciones de uso.-

Exclusivo: Infraestructuras.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FECHA 23 MAYO 1990

SECCION 8ª.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Artículo 54.- Condiciones de aprovechamiento.-

1.- Parcela mínima: Indivisible.

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

Artículo 55.- Condiciones de uso.-

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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
- 6 JUN. 1995
2436/95 M.1

SECCION 9ª.- ZONA DE VIARIO

Artículo 56.- Condiciones de aprovechamiento.-

Se prohíbe cualquier edificación permanente.

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

Artículo 57.- Condiciones de uso.-

Usos exclusivos: Viario y aparcamiento.

23 MAYO 1996

SECCION 10ª.- ZONA DE SISTEMA GENERAL VIARIO

Artículo 58.- Carácter.-

Tiene el carácter de Sistema General Municipal de Comunicaciones.

Artículo 59.- Condiciones de aprovechamiento.-

Se prohíbe cualquier tipo de edificación.

Artículo 60.- Condiciones de uso.-

Usos exclusivos: Viario y aparcamiento.

- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1

SECCION 11ª.- ZONA DE PARQUE URBANO

Artículo 61.- Carácter.-

Tiene el carácter de Sistema General de Areas Libres.

Artículo 62.- Condiciones de edificación.-

Serán las previstas en el artículo 79.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Artículo 63.- Condiciones de uso.-

Serán las previstas en el artículo 79.2 a) de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

SECCION 12ª.- ZONA DE EQUIPAMIENTO CIVICO SOCIO-CULTURAL

Artículo 64.- Carácter.-

Tiene el carácter de Sistema General de Equipamiento y Servicios Urbanos.

Artículo 65.- Condiciones de edificación.-

Serán las previstas en el artículo 80.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente para este tipo de centro.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA ... DE LA COMISION ... DE FECHA 23 MAYO 1996 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ... ORIENTAL DEMARCACION ... - 9 JUN. 1995 VISADO A LOS EFECTOS ... 2436/95 M.17

Artículo 66.- Condiciones de uso.-

Serán las establecidas en el artículo 80.2 b) de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente para este tipo de centro.

En Castilleja de la Cuesta, Mayo de 1994.-

LOS ARQUITECTOS.-

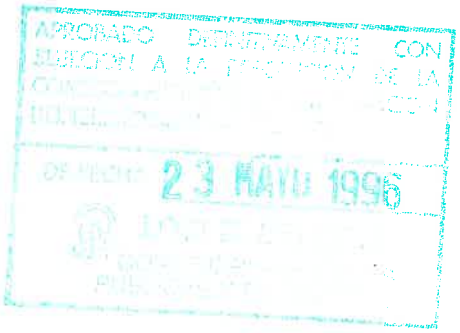
Fdo.: Fernando Piñar Parias.

Fdo. Manuel Gómez-Millán Vela.

23 MAYO 1996

- 9 JUN. 1995

2436/95 N.1



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
SECTOR "LA ALBINA".
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

DOCUMENTO Nº 4

PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.

PLAN DE ETAPAS.

- INDICE.-

1.- CONTENIDO.

2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

3.- PROGRAMA TEMPORAL.

3.1.- ÁMBITO.

3.2.- PLAZOS.

3.2.1.- PROYECTO DE COMPENSACIÓN.
3.2.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
3.2.3.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
3.2.4.- SOLICITUD DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN.

3.3.- DIVISIÓN EN ETAPAS.

3.3.1.- ÁMBITO
3.3.2.- PLAZOS

23 MAYO 1996

- 9 JUN. 1995
VISADO
2436/95 N.1

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.

PLAN DE ETAPAS.

---

23 MAYO 1996

1.- CONTENIDO

El contenido de este documento se adapta a lo establecido por el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se determina fundamentalmente:

- El sistema de actuación.
- El programa temporal de la ejecución del Plan Parcial estructurando los distintos documentos a tramitar, plazos de presentación de los mismos, los límites temporales de ejecución de las obras de urbanización y edificación.
- Las etapas temporales en las que se divide la ejecución de la urbanización.

2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación previsto para la ejecución de la totalidad del planeamiento es el de compensación.

La elección del sistema se basa principalmente en las siguientes motivaciones:

- La existencia de una única propiedad privada en el ámbito del Plan Parcial facilita en gran medida la ejecución por medio de este sistema.

2436/95 N.1

- La iniciativa privada cuenta con medios económicos y promocionales para ser autosuficiente en la actuación.

- El PGOU vigente establece este sistema como prioritario cuando la responsabilidad de ejecución sea privada.

DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

3.- PROGRAMA TEMPORAL

3.1.- AMBITO.

La actuación se desarrollará en una única etapa que tendrá una duración máxima de 4 años. La fecha de inicio para el cómputo de este plazo será el de la publicación en el BOP de la aprobación definitiva del Plan Parcial por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3.2.- PLAZOS.

3.2.1.- PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

El Proyecto de Compensación, deberá presentarse en un plazo máximo de tres meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3.2.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El proyecto de urbanización deberá presentarse para su tramitación en un plazo máximo de tres meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial, pudiendo presentarse previamente a dicha aprobación para su tramitación simultanea.

- 3 JUN. 1995
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

3.2.3.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

Las obras de urbanización deberán iniciarse en un plazo mínimo de 3 meses a contar desde la publicación en el B.O.P. de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.2.4.- SOLICITUD DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN.

Los plazos máximos para solicitar la licencia de edificación será de tres años a contar desde la recepción definitiva de la urbanización del sector por parte del Ayuntamiento, pudiendo ampliarse estos plazos siempre que, por circunstancias excepcionales apreciadas por el Ayuntamiento, no fuese imputable el retraso a incumplimiento de obligaciones por parte de la empresa promotora.

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

3.3.- DIVISIÓN EN ETAPAS.

3.3.1.- AMBITO.

En el plano de Ordenación nº 8 se refleja la división en etapas para la ejecución de la urbanización.

El enfoque para esta división se basa en establecer unos plazos más reducidos de ejecución de forma que se pueda crear un control municipal más minucioso de dicha ejecución.

23 MAYO 1996
2436/95 N.1

La división se puede sintetizar en los siguientes criterios:

- La primera etapa comprende los suelos colindantes con la carretera N-431 Sevilla-Huelva y la conexión viaria general con el polideportivo municipal, asegurando desde un primer momento uno de los principales objetivos del planeamiento. Se incluyen también la totalidad de los suelos destinados a equipos locales previstos en la ordenación. Se dimensiona reducidamente esta etapa ya que la inercia de su comienzo y tramitación de otros documentos implica unas dificultades corroboradas por operaciones similares.

- La segunda etapa abarca los suelos de la plataforma alta de la finca colindante con el camino del Solís, en los que se incluye la plaza central que caracteriza dicha zona. El acceso está garantizado por la previa ejecución del viario general quedando el camino de la Hijuela de la Gitana como acceso de obra, lo que permite evitar un deterioro de obras de reciente ejecución.

- En la tercera etapa se incluyen los terrenos correspondientes a la ladera comprendiendo el área libre ubicada sobre las conducciones de Emasesa y cerrando el anillo viario que completa la estructura del sector.

- Se han tenido en cuenta las necesarias ejecuciones de las redes de infraestructuras para que éstas tengan funcionamiento autónomo en cada etapa, por lo que en algún servicio hay que ejecutar tramos de redes ubicados en la etapa posterior.

- No se incluyen en el Plan de Etapas del Sector ni el parque urbano ni el centro cívico socio-cultural, por no ser competencia propia de este planeamiento, debiendo ser el Ayuntamiento el que fije y ejecute su urbanización en los planes de inversión municipales y en el momento que lo considere adecuado por disponer de financiación, tal y como se plantea en el P.G.O.U. vigente.

3.3.2.- <u>PLAZOS.</u>

Los plazos de ejecución para las distintas etapas a partir de la fecha de publicación en el B.O.P. de la aprobación definitiva del Plan Parcial serán:

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
- 9 JUN. 1995
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

- 1ª ETAPA -1,5 años a partir de la aprobación definitiva del P.P.
- 2ª ETAPA - 3 años a partir de la aprobación definitiva del P.P.
- 3ª ETAPA - 4 años a partir de la aprobación definitiva del P.P.

Las obras de ejecución de la urbanización de las distintas etapas podrán simultanearse en base a los intereses de estrategia de la actuación, pero sin que ello pueda suponer justificación para el incumplimiento de los plazos establecidos para la terminación de las obras en cada etapa.

En caso de ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ampliar los plazos de finalización fijados en cada etapa, para adecuarlos a la terminación de la edificación, a fin de que el deterioro de la urbanización sea mínimo y siempre que se considere por el Ayuntamiento garantizada su ejecución por parte de la empresa promotora.

En Castilleja de la Cuesta, Mayo de 1995.-
LOS ARQUITECTOS.-

Fdo.: Fernando Piñar Parias

Fdo.: Manuel Gómez-Millán Vela

23 MAYO 1996

2436/95 N.1

ARCHIVO
SUBDIRECCIÓN
CONTROL
DOCUMENTAL
DE ENTRADA 23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
SECTOR Nº "LA ALBINA".
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA).

DOCUMENTO Nº 5

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR "LA ALBINA".

CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 5.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

1.- PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO.

1.1.- CONTENIDO.

Este documento del Plan Parcial "La Albina" del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana, se redacta para dar cumplimiento al artículo 83 apartado h) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El objetivo es la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización necesarias que haran posible que los terrenos edificables definidos en el Plan Parcial adquieran la condición de solar. Para ello, se plantea una evaluación de los costes unitarios de las obras previstas, para posteriormente realizar el cálculo de la inversión total.

1.2.- CARÁCTER DE LOS COSTES.

Los costes de urbanización derivados de la ordenación del Plan Parcial corresponden a los propietarios de suelo y al Ayuntamiento en la proporción de los aprovechamientos obtenidos.

23 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DELEGACION DE SEVILLA
- 9 JUN. 1995
2436/95 N.1

2.- EVALUACION DE COSTES.

2.1.- COSTES UNITARIOS.

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

2.1.1.- VIARIO

En cada uno de estos precios unitarios se valoran las siguientes unidades de obra: M.l. de vial de cada sección tipo, incluyendo la parte proporcional de explanación, afirmado, acerado y señalización. Los costes de ejecución estimados son:

M.l. de vial de 10,00 m. de sección tipo 1:

Explanación	10,00 m2. x 650 pts/m2	6.500.-
Calzada	6,00 m2. x 2.200 pts/m2	13.200.-
Acerado	4,00 m2. x 2.900 pts/m2	11.600.-
Bordillo	2,00 m.l. x 1.700 pts/M.l	3.400.-
Señalización	.....	500.-

TOTAL SECCION TIPO 1 .....35.200 Pst/ml

M.l. de vial de 12,00 m. de sección tipo 2:

Explanación	12,00 m2. x 650 pts/m2	7.800.-
Calzada	8,50 m2. x 2.200 pts/m2	18.700.-
Acerado	3,50 m2. x 2.900 pts/m2	10.150.-
Bordillo	2,00 m.l. x 1.700 pts/M.l	3.400.-
Señalización	.....	500.-

TOTAL SECCION TIPO 2 .....40.550 Pst/ml

M.l. de vial de 6,00 m. de sección tipo 3:

Explanación	6,00 m2. x 650 pts/m2	3.900.-
Acerado	6,00 m2. x 2.900 pts/m2	17.400.-
Bordillo	2,00 m2. x 1.700 pts/m2	3.400.-

TOTAL SECCION TIPO 3 .....24.700 Pst/ml

23 MAYO 1996
2436/95 N.1

M.l. de vial de 12,00 m. de sección tipo 4:

Explanación	12,00 m2. x 650 pts/m2	7.800.-
Calzada	6,00 m2. x 2.200 pts/m2	13.200.-
Acerado	6,00 m2. x 2.900 pts/m2	17.400.-
Bordillo	2,00 m.l. x 1.700 pts/M.l	3.400.-
Señalización	.....	500.-

TOTAL SECCION TIPO 4 .....42.300 Pst/ml

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA ACTUACION DE LA COMISION TECNICA DE COORDINACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
29 MAYO 1996
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

2.1.2.- <u>RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.</u>

Se ha valorado por m.l. de conducción instalada, incluyendo en el precio los siguientes conceptos:

- Excavación y relleno de zanjas.
- Tubería de fibrocemento de presión ø 80 y 100 y fundición dúctil ø 300.
- Porte proporcional de piezas especiales.
- Montaje de tuberías y pruebas.
- Parte proporcional de registros, válvulas, conexiones e hidrantes.

Los precios considerados son los siguientes:

M.l. de conducción de Ø 300	10.320 Pts/M.l.
M.l. de conducción de Ø 100	4.850 Pts/M.l.
M.l. de conducción de Ø 80	4.100 Pts/M.l.

2.1.3.- <u>RED DE ALCANTARILLADO.</u>

COLEGIO DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACION DE SEVILLA
- 9 JUN. 1995
VISADO
DOCUMENTO SIN CONTENIDO
2436/95 N.1

Se estima el precio del metro lineal de conducción para evacuación de aguas residuales y pluviales, incluyendo en el mismo los siguientes conceptos:

- Excavación y relleno de zanjas.
- Tubería de fibrocemento con parte proporcional de manguitos en juntas.

- Montaje y prueba preceptivas.

- Pozos de registro.

- Parte proporcional de imbornales de recogida de pluviales.

Los precios estimados son para los distintos diámetros:

M.l. de conducción Ø 500 mm. ..... 10.100 pts/m.l.
M.l. de conducción Ø 400 mm. ..... 8.200 pts/m.l.
M.l. de conducción Ø 300 mm. ..... 6.100 pts/m.l.

2.1.4.- ELECTRIFICACIÓN.

Se han considerado los siguientes precios unitarios:

- Ud. de centro de transformación capaz para 2 transformadores de 630 KVA..... 5.200.000 pts.

- M.l. de enterramiento de redes de media tensión actualmente aéreas ..... 6.600 pts/ml

- M.l. de red de suministro en baja tensión incluyendo: excavación, zanja, lecho de arena, tendido, protección y tapado de zanja ..... 3.500 pts/ml

- Ud. media de farola tradicional con farol de chapa equipada con lámpara V.M.c.c. de 125 W, incluso p.p. de circuito y cuadro de mandos ..... 67.000 pts/ud.

2.1.5.- INFRAESTRUCTURA TELEFÓNICA.

Se ha estimado el siguiente valor unitario:

- M.l. de canalización de distribución incluyendo excavación, relleno, conductos de PVC en prisma de hormigón H-150 y p.p. de arqueta necesarias ..... 2.900 pts/ml

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LO ESTABLECIDO EN EL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE SEVILLA DE FECHA 23 MAYO 1996 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL SEVILLA 9 JUN 1995 VISADO LOS ENCINAR REG. DOCUMENTO CONTRATO 2436/95 N.1

2.1.6.- AREAS LIBRES.

Se estima un precio para el tratamiento de las áreas libres, comprendiendo la pavimentación y la parte proporcional de plantación y mobiliario urbano de 3.500 pts/m2. Para el caso de Area libre en ladera se estima un precio unitario de 1.000 pts/m^2 dadas sus características singulares.

VER DOCUMENTO ANEXO

2.2.- COSTES DE EJECUCION POR ETAPAS.

1ª ETAPA:

- VIARIO:

90 M.l.	sección tipo 1 a 35.200 pts.	3.168.000.-
610 M.l.	sección tipo 2 a 40.550 pts.	24.735.000.-
140 M.l.	sección tipo 3 a 24.700 pts.	3.458.000.-
	TOTAL VIARIO	**31.361.000.-**

- ABASTECIMIENTO DE AGUA:

580 M.l.	conducción Ø 300 a 10.230 pts.	5.933.400.-
250 M.l.	conducción Ø 100 a 4.850 pts.	1.212.500.-
150 M.l.	conducción Ø 80 a 4.100 pts.	615.000.-
	TOTAL RED DE AGUA	**7.760.900.-**

- ALCANTARILLADO:

395 M.l.	tubería Ø 30 a 6.100 pts.	2.409.500.-
	TOTAL ALCANTARILLADO	**2.409.500.-**

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
DE FECHA 23 MAYO 1996

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
- 6 JUN. 1995
A LOS EFECTOS LEGALES
2436/95 N.1

- ELECTRIFICACION:

1 ud. centro de transformación a 5.200.000 pts.	5.200.000.-
320 M.l. de circuito media tensión a 6.600 pts.	2.112.000.-
210 M.l. de circuito baja tensión a 3.500 pts.	735.000.-
25 uds. de farolas a 67.000 pts.	1.675.000.-
TOTAL ELECTRIFICACION	**9.722.000.-**

- TELEFONIA:

410 M.l. canalización a 2.900 pts.	1.189.000.-
TOTAL TELEFONIA	**1.189.000.-**

- AREAS LIBRES:

1.083 m^2 de Area libre a 3.500 pts.	3.790.500.-
TOTAL AREAS LIBRES	**3.790.500.-**
COSTE TOTAL PRIMERA ETAPA	**56.232.900.-**

2ª ETAPA:

- VIARIO:

1.010 M.l. de sección tipo 1 a 35.200 pts.	35.522.000.-
75 M.l. de sección tipo 3 a 24.700 pts.	1.852.500.-
210 M.l. de sección tipo 4 a 40.550 pts.	8.515.500.-
TOTAL VIARIO	**45.890.000.-**

- ABASTECIMIENTO DE AGUA:

503 M.l. de conducción Ø 100 a 4.850 pts.	2.439.550.-
2.085 M.l. de conducción Ø 80 a 4.100 pts.	8.548.500.-
TOTAL RED DE AGUA	**10.988.050.-**

23 MAYO 1996
2436/95 N.1

- ALCANTARILLADO:

950 M.l. de tubería Ø 30 a 6.100 pts.	5.795.000.-
420 M.l. de tubería Ø 40 a 8.200 pts.	3.444.000.-
90 M.l. de tubería Ø 50 a 10.100 pts.	909.000.-
TOTAL ALCANTARILLADO	**10.148.000.-**

- ELECTRIFICACIÓN:

1 ud. de centro de transformación a 5.200.000 pts.	5.200.000.-
505 M.l. de circuito media tensión a 6.600 pts.	3.333.000.-
1.650 M.l. de circuito baja tensión a 3.500 pts.	5.775.000.-
41 uds. de farola a 67.000 pts.	2.747.000.-
TOTAL ELECTRIFICACION	**17.055.000.-**

- TELEFONIA:

1.055 M.l. de canalización a 2.900 pts.	3.059.500.-
TOTAL TELEFONIA	**3.059.500.-**

- AREAS LIBRES:

4.671 m^2 de Area libre a 3.500 pts.	16.348.500.-
TOTAL AREAS LIBRES	**16.348.500.-**

COSTE TOTAL SEGUNDA ETAPA	**103.489.050.-**

23 MAYO 1996
- 8 JUN. 1995
2436/95 N.1

3ª ETAPA:

- VIARIO:

300 M.l.	de sección 1 a 35.200 pts.	10.560.000.-
25 M.l.	de sección 3 a 24.700 pts.	617.500.-
	TOTAL VIARIO	**11.177.500.-**

- ABASTECIMIENTO DE AGUA:

290 M.l.	de conducción Ø 100 a 4.850 pts.	1.406.500.-
550 M.l.	de conducción Ø 80 a 4.100 pts.	2.255.000.-
	TOTAL RED DE AGUA	**3.661.500.-**

- ALCANTARILLADO:

385 M.l.	de tubería Ø 30 a 6.100 pts.	2.348.500.-
	TOTAL ALCANTARILLADO	**2.348.500.-**

- ELECTRIFICACION:

300 M.l.	de circuito M.T. a 6.600 pts.	1.980.000.-
570 M.l.	de circuito A.T. a 3.500 pts.	1.995.000.-
20 uds.	de farola a 67.000 pts.	1.340.000.-
	TOTAL ELECTRIFICACION	**5.315.000.-**

- TELEFONIA:

460 M.l.	de canalización a 2.900 pts.	1.334.000.-
	TOTAL TELEFONIA	**1.334.000.-**

- AREAS LIBRES:

3.317 m^2	de Area librea a 1.000 pts.	3.317.000.-
	TOTAL AREAS LIBRES	**3.317.000.-**

COSTE TOTAL TERCERA ETAPA 27.153.500.-

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA ... COMISION ... DEL TERRITORIO ... DE FECHA ... JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA - 9 JUN 1995 VISADO A LOS EFECTOS DOCUMENTO ... (SIN CONTROL ...) 2436/95 N.1

2.3.- COSTE DE EJECUCION TOTAL.

El coste de ejecución de la totalidad de la urbanización total del sector es el siguiente:

PRIMERA ETAPA	56.232.900.- PTS.
SEGUNDA ETAPA	103.498.050.- PTS.
TERCERA ETAPA	27.153.500.- PTS.
TOTAL SECTOR	**186.884.400.-**

VER DOCUMENTO ANEXO

En Castilleja de la Cuesta, Mayo de 1995.-

LOS ARQUITECTOS.-

Fdo.: Fernando Piñar Parias

Fdo.: Manuel Gómez-Millán Vela

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON ... DE FECHA 23 MAYO 1996 ... JUNTA DE ANDALUCIA ... PUBLICAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL ... - 9 JUN. 1995 ... VISADO ... A LOS EFECTOS ... 24/05/95