

SR. ALCALDE - PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA
DE GUZMÁN.

D. JOSE D. MUÑOZ QUESADA, mayor de edad, vecino de Sevilla, Avda. Reina Mercedes nº 19, a V.S. con el debido respeto,

EXPONE: Que actuando en nombre y representación de Urbanizadora "El Carambolo" S.A., propietaria de los terrenos calificados como suelo urbano situado al sur de la población, lindando con ésta y con la carretera Camas-Valencina, - segregados de la finca "Divina Pastora", y deseando realizar la urbanización y acondicionamiento de los mismos, presenta para su tramitación el adjunto Reformado del Plan Especial de Reforma Interior, redactado por el Arquitecto Superior residente en Sevilla, Don Evaristo Muñoz Yribarren, colegiado número 2.407, y es por lo que,

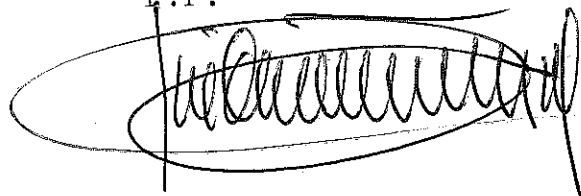
SUPLICA a V.S. que previos los trámites de vigor y pago de los derechos oportunos, le sea concedida la "aprobación del Reformado del Plan Especial propuesto", aprobación que habrá de elevarse a definitiva una vez tramitado reglamentariamente a la Comisión Provisional de Urbanismo de la Junta de Andalucía.

EL ARQUITECTO,

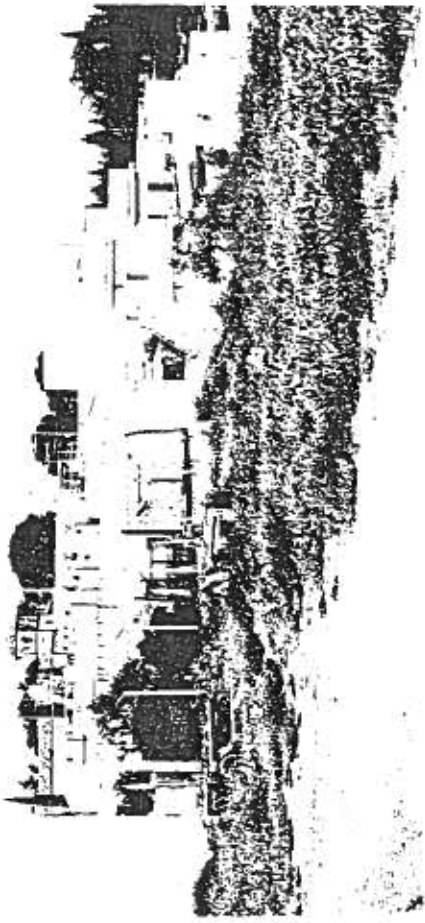


LA PROPIEDAD,

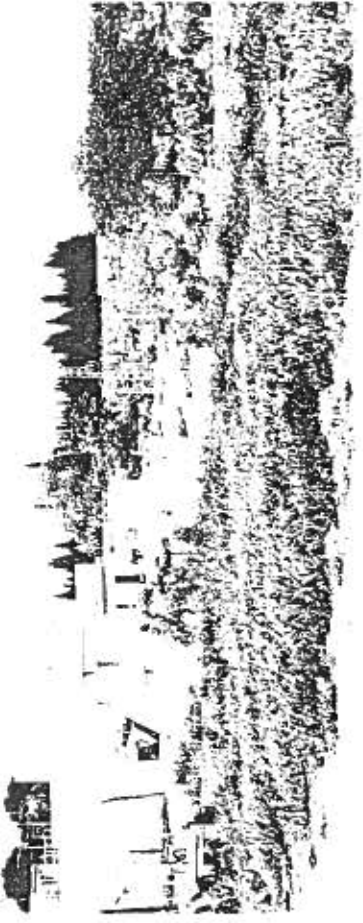
P.P.



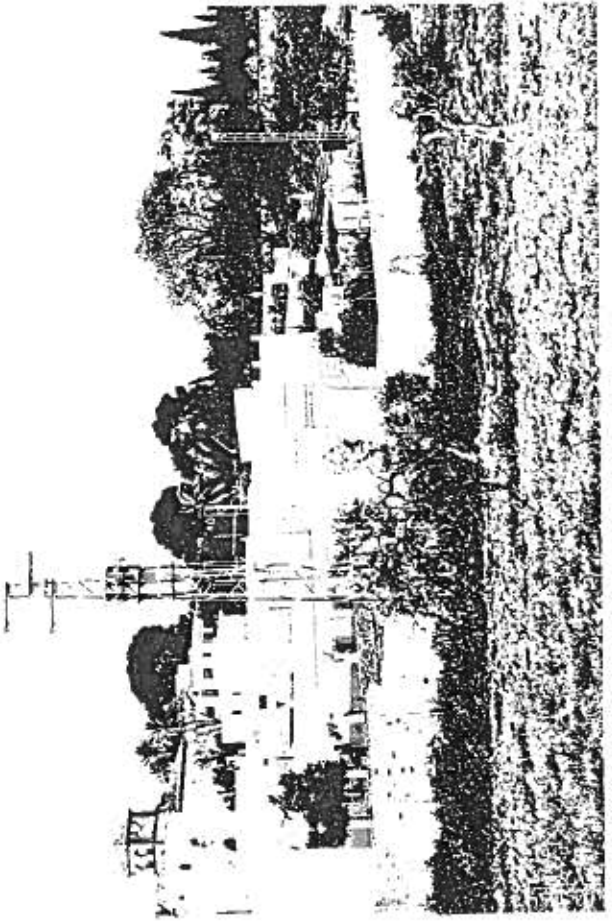
REPORTAJE FOTOGRAFICO



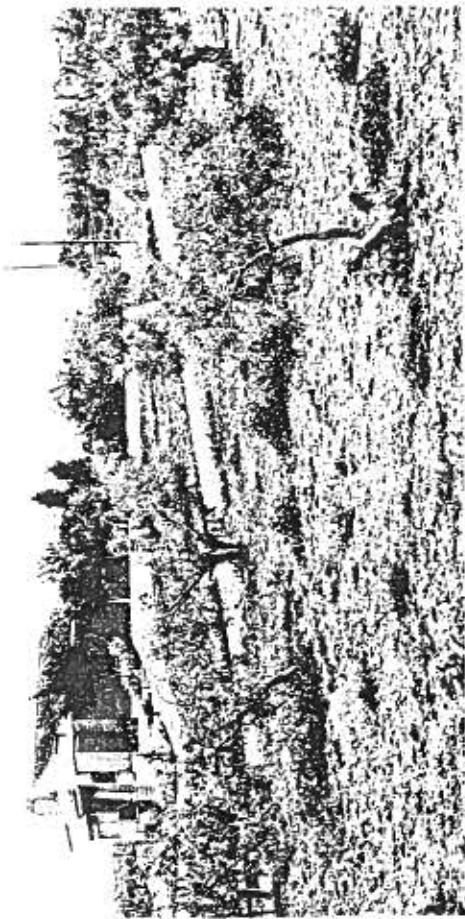
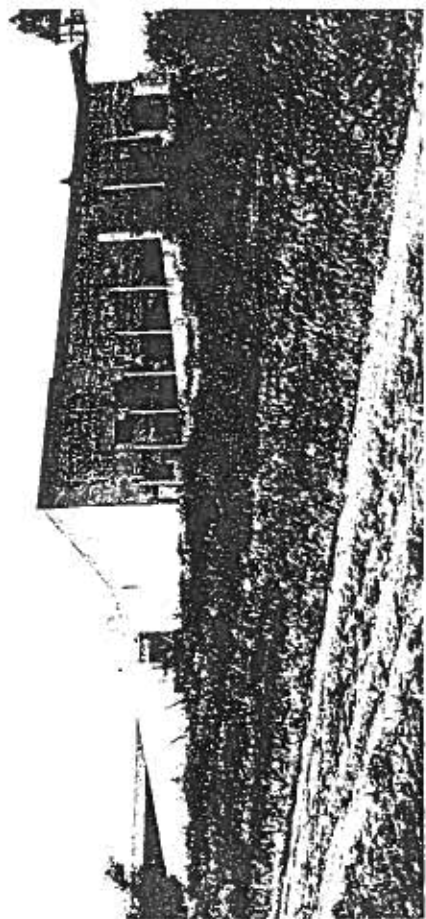
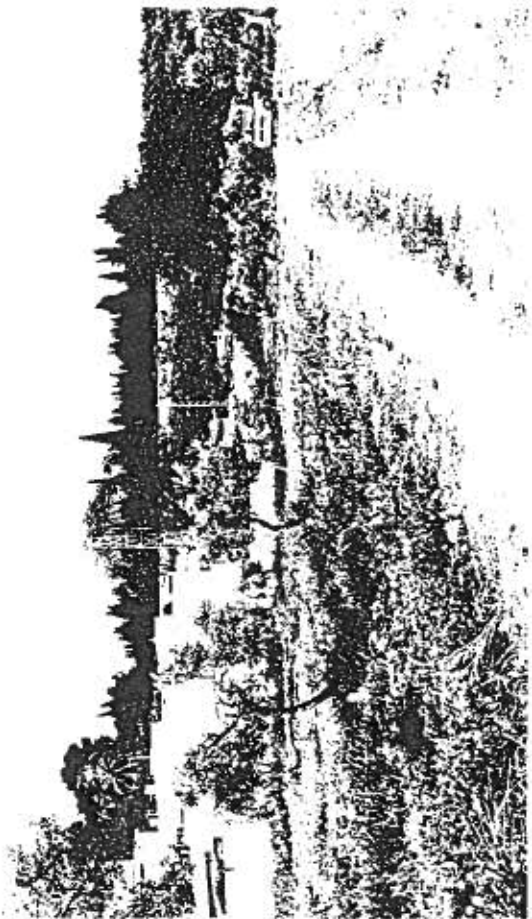
Small handwritten text or label at the bottom of the first photograph.

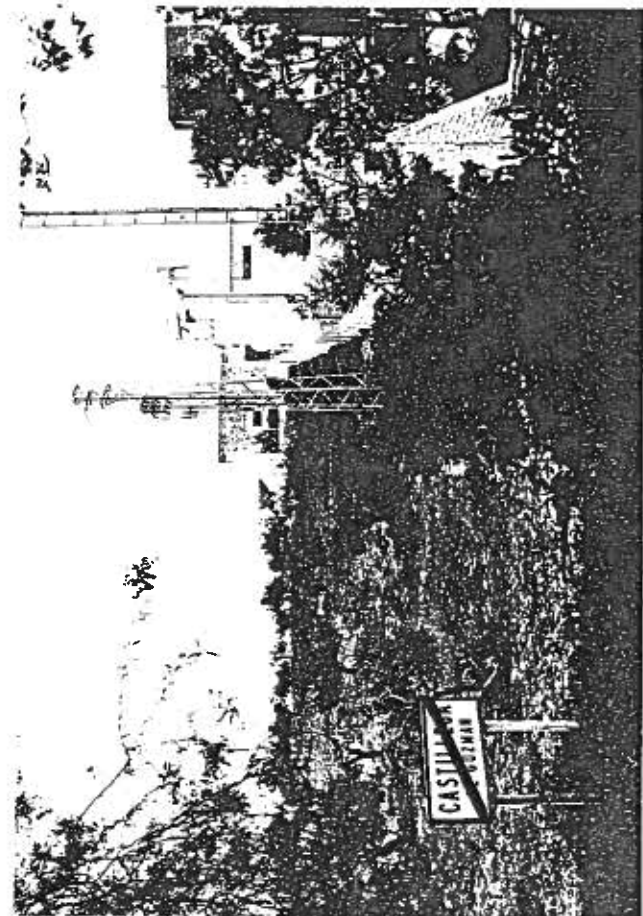
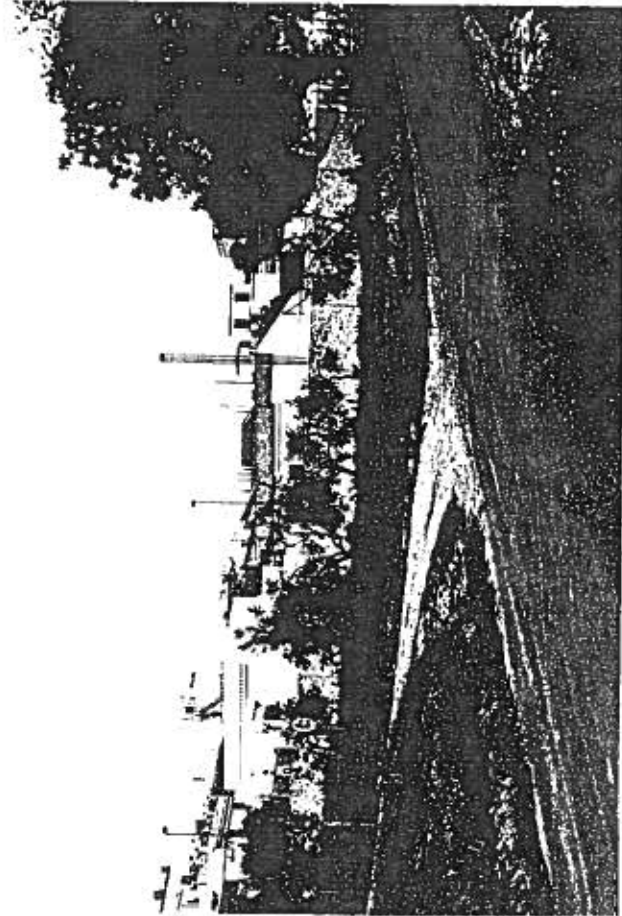


Small handwritten text or label at the bottom of the second photograph.



Small handwritten text or label at the bottom of the third photograph.





INDICE GENERAL

=====

M E M O R I A

- 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- 2.- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS: INFORMACION URBANISTICA DEL MARCO Y DEL ENTORNO DEL PLAN PROPUESTO.
- 3.- MODO DE EJECUCION Y COMPROMISOS DEL URBANIZADOR.
- 4.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.
- 5.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

P L A N O S

- 6.- PLANOS DE INFORMACION: ESTADO ACTUAL.
- 7.- PLANOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- OBJETIVO DEL PLAN

1.3.- EL EMPLAZAMIENTO Y SUS CARACTERISTICAS

1.4.- HIPOTESIS BASICAS DE LA ORDENACION

1.5.- JUSTIFICACION URBANISTICA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
DEL PLAN INCIDENCIAS EN EL PLAN GENERAL DE CASTILLEJA
DE GUZMAN

1.6.- ORDENACION DEL SUELO. RESERVAS

1.7.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

1.8.- CUADRO DE ORDENACION DE SUPERFICIES EDIFICABLES

1.9.- ALINEACIONES Y RASANTES.

M E M O R I A

= = = = =

1.1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente Reformado del Plan Especial de Reforma Interior en los terrenos procedentes de la finca "Divina Pastora", colindantes con el casco urbano del municipio de Castilleja de Guzmán (Sevilla), a petición de D. José D. Muñoz Quesada en representación de Urbanizadora El Carambolo S.A., propietaria de dichos terrenos, los cuales totalizan una superficie de 24.700,00 m².

El Municipio de Castilleja de Guzmán, pertenece a la Provincia de Sevilla y se encuentra situado a 8 kms. del centro de la capital.

Pertenece este municipio a la comarca conocida como el Aljarafe Sevillano en su borde nordeste, correspondiéndole dentro del término parte de lo que se ha denominado cornisa oriental del Aljarafe.

Dadas las características actuales del municipio, que podríamos considerar de inusuales, sería conveniente recordar someramente su evolución en la historia: remitiéndonos al Plan General Municipal de Ordenación Urbana, nos dice que "De reducidas dimensiones superficiales, su origen parece de tipo señorial, pues sus bordes coinciden en bastante parte con una única propiedad de la familia nobiliaria de los Guzmán, emparentados con la casa del Conde-Duque de Olivares (otro pueblo del Aljarafe) hoy englobada en la familia de los duques de Alba. Este origen explica muchas de las características del municipio, tanto en cuanto a población, cultivos, propiedades, etc. como a estado actual y posibilidades futuras de cara a su desarrollo urbano.

Pues bien, a pesar de su excelente situación en todos los sentidos, actualmente el pueblo cuenta con una población de 222 habitantes. Hoy en día en Castilleja de Guzmán hay una demanda real de suelo urbano edificable, y esta demanda la provocan vecinos que se marcharon y a su vuelta se encuentran con una falta de suelo,

familiares de vecinos afincados que pretenden emanciparse pero no dejar el pueblo, personas que pueden sentir atracción por la zona, el clima, etc.

El casco urbano se ha mantenido a lo largo de los años sin posibilidad de crecimiento natural. Los motivos los podemos encontrar partiendo de su origen de tipo señorial como comentábamos antes y llegando a la actualidad en la cual el Término Municipal (de superficie 206,10 Ha.) está repartido en tres propiedades, las cuales por motivos ignorados no han sido partidarias de ofrecer suelo colindante al casco urbano.

La estructura consta en la actualidad de tres calles con una plaza central. En general todas las construcciones son de una ó dos plantas.

El número de viviendas existente es de 55.

Como edificios de interés especial en el casco urbano hay que destacar:

- Palacio de los Guzmanes
- La Iglesia Parroquial

La población según el último censo es de 222 habitantes, repartidos al 50% entre hombres y mujeres, siendo el promedio de edad, aproximadamente de 45 años.

La dedicación principal de la población activa es la agricultura.

Referente a la organización urbana el pueblo cuenta con Ayuntamiento compuesto de Alcalde-Presidente, cuatro concejales y secretario. En el aspecto sanitario, se ha inaugurado recientemente un consultorio médico, pasándose a la semana una vez a la semana por el médico titular de Valencina. Hay instalada una farmacia en el pueblo.

En el aspecto escolar, existe un pequeño colegio cerrado actualmente, ya que los niños (30 aprox.) están repartidos en varios niveles, por lo que asisten al Colegio Nacional Cervantes de Camas.

El Párroco comparte también la parroquia de Valencina, habiendo oficios religiosos los domingos.

En el aspecto comercial existe una sola tienda en el pueblo, así como un solo bar.

Y en lo referente al transporte público, el pueblo es parada intermedia de la línea de autobuses que une - Sevilla y Albaida, y viceversa, estando considerado el servicio como bueno.

1.2.- OBJETIVO DEL PLAN

El presente Reformado del P.E.R.T., tiene por objeto la ordenación urbanística de los terrenos mencionados, pertenecientes al término municipal de Castilleja de Guzmán (Sevilla). Dicho término está ordenado en grado de Plan G., por lo que dentro de su normativa se desarrolla este estudio.

Conviene señalar los condicionantes iniciales marcados en las reuniones mantenidas con los miembros del Ayuntamiento:

- a) Conectar la actual carretera de Camas a Valencina con una calle de posible doble circulación con el fin de disminuir el tráfico rodado por el centro del pueblo.
- b) Conectar la actual Plaza de Joaquin Camino y la calle que desemboca en ella con el viario de la nueva ordenación.
- c) Establecer un uso preferentemente residencial para la edificación de viviendas unifamiliares.
- d) Agrupar en una sola zona el suelo destinado a uso comercial y la creación de una zona peatonal contigua a ella.
- e) Situar una estación depuradora capaz de realizar la depuración de los vertidos de la red existente, así como de la proyectada.

1.3.- EL EMPLAZAMIENTO Y SUS CARACTERISTICAS

Los terrenos considerados, están situados junto al núcleo urbano de Castilleja de Guzmán (Sevilla), en la zona sur del mismo.

Se accede a ellos por la carretera de Camas a Valencina, con la cual linda por el Este.

De forma irregular y con las medidas acotadas en el plano correspondiente, presenta los siguientes límites:

NORTE: Traseras de edificaciones existentes del casco urbano y del Cortijo de la Divina Pastora.

SUR: Terrenos propiedad de D. Francisco Camino

ESTE: Carretera Camas a Valencina y Valla del Chalet de D. Rafael Camino Vera.

OESTE: Terrenos propiedad de D. Francisco Camino.

La superficie catastral es de 28.200 m²., de los que habrá que deducir la superficie a ceder por viario, aparcamientos, zona verde, zona escolar, etc.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

La topografía del terreno presenta un declive hacia el Sur - Sureste, con pendientes que oscilan entre el 5 y el 15%.

En la zona de actuación, el corte vertical del terreno lo componen las siguientes capas:

1º.- Capa de tierra vegetal de espesor variable entre 30 y 80 cms.

2º.- Capa de espesor variable compuesta por arcillas alberizas consolidadas, en general de gran profundidad.

En los terrenos objeto del Plan no se encuentran edificaciones existentes, estando la vegetación compuesta únicamente por olivos de carente interés agrícola.

Existen tendidos eléctricos y telefónico, los cuales se ha previsto su desviación siguiendo la - nueva ordenación.

Desde el punto de vista climatológico, el con texto general en que se asienta es una zona del ti po "caliente-húmeda", al estar el emplazamiento en parte alta, lo cual facilita la renovación del aire, se puede calificar de ideal la situación.

1.4.- HIPOTESIS DE LA ORDENACION

En el planteamiento de la estructura urbana de la nueva ordenación se comenzó por reunir o asociar los requisitos, demandas y necesidades que podían tener - una influencia decisiva en la organización de una zona residencial en continuación y complementando el - casco urbano existente, con las características que - se deseaban podemos establecer una primera clasificación según las siguientes componentes básicas:

- 1.- Requisitos referentes a problemas de movimiento y circulación.
- 2.- Requisitos referentes a la unión de la nueva ordenación con la trama urbana existente.
- 3.- Requisitos referentes a tipos y relaciones - de las edificaciones.
- 4.- Requisitos referentes a los servicios sociales comunitarios.
- 5.- Requisitos referentes a la infraestructura urbanística, tanto a la existente como a la que se prevee y a la unión de ambas.
- 6.- Requisitos de los servicios físicos que satisfagan las necesidades de las viviendas.

Como puede comprenderse, lo que se pretende es establecer una plataforma de partida para el planteamiento de las ideas de ordenación. En este sentido conviene señalar cuales han sido las principales hipótesis básicas utilizadas:

- 1º.- Buenas conexiones de entrada y salida del núcleo con la carretera Camas-Valencina y con el viario urbano existente.
- 2º.- Establecer una vía paralela a la mencionada - carretera que permita disminuir el tráfico rodado por el centro de la población en los casos que se consideren necesarios.

- 3º.- Establecer una red de circulación rodada con caracter de servicio que permita el acceso a todas las viviendas, acceso del tráfico de servicio y aproximación del - tráfico de emergencia.
- 4º.- Prever la creación de un viario cómodo y racional tanto para el tráfico rodado como para el peatonal.
- 5º.- Establecer zonas de aparcamiento próximas a la ubicación de los servicios comerciales, docentes, etc.
- 6º.- Integración máxima de la trama urbana existente con la nueva ordenación propuesta.
- 7º.- Prever una edificación de tipo unifamiliar basada en la vivienda adosada de dos plantas.
- 8º.- Establecer servicios sociales comunitarios que sirvan además para paliar el déficit existente en la población.
- 9º.- Prever la creación de espacios públicos - que faciliten los contactos sociales.
- 10º.- Establecer los esquemas de infraestructuras urbanística teniendo en cuenta los problemas existentes en la actual ínfraestructura.
- 11º.- Establecer una zona comercial céntrica y con buenas conexiones que puede satisfacer las necesidades de tipo primario.

1.5.- JUSTIFICACION URBANISTICA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN, INCIDENCIAS EN EL PLAN GENERAL DE CASTILLEJA DE GUZMAN.

El Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Castilleja de Guzmán, califica los terrenos objeto de esta ordenación como suelo urbano.

El suelo urbano está zonificado por el Plan General como de "Edificación intensiva baja", para la extensión del casco urbano, con una densidad en conjunto de 3 m³/m².

Al propio tiempo se observa en el Plan General, la no ubicación dentro de los terrenos estudiados, de los equipamientos colectivos, ni las reservas escolares de 1 ha. para los correspondientes E.G.B.

Para la redacción del presente Reformado Plan Especial y sobre los supuestos anteriores, nos basamos en la actual Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto refundido de 9 de Abril de 1.976) y en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la citada Ley.

En el primer caso (Ley del Suelo) a tenor de los siguientes artículos:

ARTICULO 23:

1º Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la realización en suelo urbano por las Entidades Locales competentes (o por los particulares, Artºs. 52, 53 y 54), de operación encaminada a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamientos de barrios insolubres, resolución y problemas de circulación ó de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos, u otros fines análogos.

2º.- Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los que prevee el Artº. 13, salvo que algunos de ellos fueran innecesarios por no guardar relación con la reforma.

3º.- Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no modificará la estructura fundamental de aquél, a cuyo efecto se acompañará además un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

A petición del Ayuntamiento y con base en el artículo 10º del apartado 4.04 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que dice textualmente:

"Por el propietario o propietarios asociados de una manzana se podrá proponer modificaciones en la disposición de los volúmenes, siempre que no queden en ningún caso medianerías al descubierto, ni exista en ella ningún perjuicio para tercero.

En este caso el aprovechamiento máximo de las manzanas no podrá exceder de 3 m³. sobre m²., contando como superficie de cálculo las definidas a semi-eje de las calles hasta un máximo de 10 metros". Se han modificado los volúmenes marcados en el Plan General, sin sobrepasar el aprovechamiento máximo indicado, como veremos más adelante, pues lo que se pretende es disminuir en lo posible el volumen máximo permitido. De la misma forma se ha optado por elegir el tipo de edificación más acorde a la fisonomía del pueblo, es decir, la vivienda unifamiliar adosada de dos plantas de altura, que incluye jardín delantero y patio en la parte posterior; ya que la tipología de edificación marginal cerrada con patios de manzana de tres plantas de altura se ha considerado en este caso obsoleta y poco adecuada al carácter preferentemente rural del pueblo.

Con base en estas consideraciones, y repetimos a petición del Ayuntamiento, se han tenido que modificar las alineaciones marcadas por el Plan General, pues entendemos que dicho plano de alineaciones cumple una misión de tipo orientativo, y actualmente - el mantenimiento de esas alineaciones rompería la - trama urbana existente, pues en los once años transcurridos desde la redacción del Plan General se han producido algunas transformaciones en el casco urbano.

Por esta razón y las mencionadas anteriormente, se considera suficientemente justificada la ordenación urbanística objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior.

1.6.- ORDENACION DEL SUELO DE LOS TERRENOS: RESERVAS.

Partiendo, tal como se ha indicado en el Capítulo precedente, de las normas y prescripciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de Guzman, de la Vigente Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en sus Artículos n^os. 13 y 23, y de las especificaciones expresadas y hechos consumados por la Corporación Municipal, asignamos la superficie total y repartimos el volumen autorizado de la siguiente forma:

CALIFICACION DE SUELO	URBANO
EDIFICACION (PLAN GENERAL) .	INTENSIVA BAJA
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD - MAX.	3,- m ³ /m ² .
SUPERFICIE ORDENADA SUELO URBANO	24.700,- m ² .
" TOTAL ORDENADA ..	24.700,- m ² .
VOLUMEN MAXIMO AUTORIZADO ..	74.100,- m ³ .

Las superficies de reservas a aplicar, según los módulos mínimos contenidos en el Reglamento - de Planeamiento para dotaciones en suelo residencial, de una unidad elemental de vivienda (hasta 250), son las siguientes:

Sistemas de espacios libres: 10%	2.470,- m ² .
Reserva Escolar: 10 m ² /vív.	1.080,- m ² .
Equipamiento diverso: 2 m ² /vív.	216,- m ² .

Estos datos están realizados para su horizonte de planeamiento de 108 viviendas unifamiliares a integrar en la futura urbanización, y un total de superficie mínima de reservas a realizar de:

$$2.470,- + 1.080,- + 216,- = 3.766,- m^2.$$

A la vista de los presentes datos, se plantean en el caso que nos ocupa, las siguientes RESERVAS.

- RESERVA URBANA (Reserva escolar)

No se hace una reserva expresa para zona escolar ya que la zona se encuentra suficientemente -
equipada.

Por expreso desco del Ayuntamiento se hace una reserva de equipamiento para una guardería infantil.

- RESERVA URBANA (Espacio libre neto de uso público)

Zonas ajardinadas (1.000 + 1.500) = 2.500,- m2.

- RESERVA DE EQUIPAMIENTO

Locales comerciales	500,00 m2.	
Centro Cultural y Social	207,00 "	
Guardería Infantil..	1.000,00 "	
	-----	1.707,- m2.

TOTAL DE RESERVAS PREVISTAS		4.207,- m2
		=====

1.7.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

El caracter de las edificaciones que se propone para las manzanas a, b, c, d, e, f, g, h, es el de RESIDENCIAL, en la forma de "marginal cerrada" para viviendas unifamiliares, por ser el que más se adapta, de una parte, a la topografía del lugar, al seguimiento de la trama Urbana, y la regulación de las medianerías existentes, por otra parte las prescripciones y limitaciones emitidas, por el Ayuntamiento y a los requerimientos de la actual demanda, según queda justificado en los Estudios complementarios que se acompañan.

El Plan General limita la altura máxima a tres plantas, si bien, dado el caracter de las edificaciones propuestas, este Plan Especial aconseja reducir la altura a dos plantas, por lo tanto la volumetría propuesta es la siguiente:

- a) Zona Residencial, dos plantas
- b) Zona Comercial, altura máxima en fachada de 3,50 m.

En cuanto a la ocupación en planta dentro de las parcelas, será fijada por las Ordenanzas Regulatorias.

La manzana K como se ha indicado se ha cedido al Ayuntamiento para la ubicación de una guardería infantil.

Partiendo de los condicionantes mencionados y con el deseo de adaptarse a las pendientes naturales del terreno se ha establecido una ordenación con las calles de más longitud en sentido Este-Oeste, siguiendo el criterio del trazado del pueblo; estas calles se conectan transversalmente mediante otras, creando manzanas de reducidas dimensiones y de forma rectangular. Las manzanas se resuelven en doble hilera de parcelas para viviendas unifamiliares adosadas.

Se ha pretendido la regularización de las zonas de edificación existente, de esta manera se han situado los aparcamientos y el acerado en la calle del lindero norte, próxima al Polideportivo existente. En es

ta zona se conecta la Plaza de Joaquin Camino con la nueva ordenación, buscando la proximidad con los locales comerciales, la nueva zona peatonal y el solar destinado a guardería infantil.

Dentro de la Ordenación Urbanística, se ha considerado en este caso, como de fundamental interés el tema de las infraestructuras. Como veremos más adelante, en el apartado correspondiente, se ha tomado como premisa la gran importancia relativa de la nueva ordenación respecto a las infraestructuras urbanísticas existentes, y basándonos en su análisis se considera necesario e imprescindible en lo referente a la nueva red de saneamiento que ésta recoja los vertidos de la red existente, previéndose la construcción de una estación depuradora, que actualmente es inexistente.

Se han definido dos zonas verdes, una, contigua al suelo destinado a locales comerciales, con una superficie de 1.000,- m². que se tratará como plaza, y otra situada en la parte sur de la ordenación con 1.500,- m². de superficie que se tratará como jardín preferentemente.

En el extremo Sur y lindando con la zona verde mencionada anteriormente se ha establecido una zona destinada a Club Social y Deportivo, con una superficie aproximada de 1.200,- m².

1.8.- CUADRO DE ORDENACION DE SUPERFICIES EDIFICABLES/

En el presente cuadro, quedan resumidas las superficies de manzanas o espacios unitarios, coeficientes (densidad de edificación contabilizada sobre la superficie neta de manzanas o espacios que constituyen las unidades de la ordenación propuesta).

MANZANA	COMERCIAL	RESIDENCIA	RESIDENCIA	Nº PARCELAS RESIDENCIAL	NEDIA POR PARCELA	SUPERFICIE TOTAL
A	207,00 m2	646,00 m2	6	107,66 m2.	853,00 m2.	
B	-	1.755,00 "	18	97,50 "	1.755,00 "	
C	-	2.145,00 "	22	97,50 "	2.145,00 "	
D	500,00 "	578,50 "	6	96,41 "	1.078,50 "	
E	-	1.267,50 "	13	97,50 "	1.267,50 "	
F	-	2.145,00 "	22	97,50 "	2.145,00 "	
G	-	1.522,50 "	15	101,50 "	1.522,50 "	
H	-	585,00 "	6	97,50 "	585,00 "	
K	1.000,00 "	-	-	-	1.000,00 "	

TOTALES	1.707,00 m2	10.644,00 m2	108	98,55 m2.	12.351,50 m2.	

1.9.- ALINEACIONES Y RASANTES

Según queda expresado gráficamente en el plano nº3 de Topografía y en los planos nºs. 12 y 13 de perfiles longitudinales de las calles proyectadas, el marco físico del Plan Especial que se propone es coherente con la solución vial propuesta.

Desde el punto de vista de las calles de tráfico rodado, no tienen fuertes pendientes puesto que siguen en su trazado las curvas de nivel, estando por tanto muy adaptado al terreno, precisando tan solo operaciones de regularización.

Las alineaciones corresponden al viario previsto, ensamblando con las calles perimetrales existentes en la actualidad.

Las rasantes, fijadas en las Ordenanzas, se adaptan en conjunto a la mayoría de las manzanas y futuras parcelas, necesitando operaciones de regularización del terreno en las zonas más accidentadas, a cargo de las futuras propiedades de los mismos.

2.- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS: INFORMACION URBANISTICA
DEL MARCO Y DEL ENTORNO DEL PLAN PROPUESTO.

2.1.- INFRAESTRUCTURA DE BASE Y POSIBILIDAD DE ENLACES
CON LOS ESQUEMAS DE REDES PROPUESTOS.

2.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES Y USOS

2.3.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2.4.- INTEGRACION DE LA PROPUESTA AL TEJIDO URBANO

2.5.- ESTUDIO DE LAS CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS
DE LA EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

2.1.- INFRAESTRUCTURA DE BASE Y POSIBILIDAD DE ENLACE CON LOS ESQUEMAS DE REDES PROPUESTOS.

En este capítulo se contienen dos conceptos claramente diferenciados; el primero se centra en la descripción de la infraestructura de base existente en el entorno, consistente en redes, viales, alcantarillado, etc.; el segundo expresa el trazado y esquemas de las redes propuestas y su posibilidad de enganche con las preexistentes.

1.- Red viaria.

Actualmente las calles del entorno son: C/. Almirante Carrero Blanco, que se une con la Plaza de Joaquin Camino, y se encuentra asfaltada.

Carretera de Camas-Valencina, denominada C/. Virgen de los Dolores en la zona Este, también asfaltada.

La red viaria de la nueva ordenación establece dos puntos de unión en la zona Norte con la carretera Camas-Valencina, y un punto en la zona Este; así mismo, se incorpora al nuevo trazado la Plaza de Joaquin Camino, haciendo de enlace con la calle Almirante Carrero Blanco.

2.- Red de alcantarillado.

La red principal de alcantarillado discurre paralela a la linde con el Polideportivo, atravesando la carretera Camas-Valencina y vertiendo "a cielo abierto" a unos 50 m.

Se ha previsto en el esquema propuesto unir la nueva red y la existente justo antes de atravesar la carretera.

En ese punto se instalará una estación-depuradora con capacidad suficiente para la depuración de los vertidos de ambas redes.

3.- Red de agua.

La red de agua municipal discurre por la carretera Camas-Valencina, abastecida por el depósito situado en la entrada Oeste del - Pueblo.

Se establece una acometida al ramal de la - mencionada carretera, a través de la cual - se efectuará el suministro a la red de agua propuesta.

4.- Redes eléctrica.

Se ha previsto en principio un centro de - transformación, que se instalaría en la Manzana - A, del que partirán las líneas de baja tensión para uso doméstico de las parcelas, así como para el alumbrado público con sus correspondientes mecanismos de encendi- do y apagado.

Las instalaciones eléctricas cumplirán lo - dispuesto en el Reglamento de Baja Tensión, así como las Normas de la Compañía Sevilla- na de Electricidad.

5.- Red telefónica.

No se ha proyectado.

2.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Según queda expresado en el plano nº 5 de la documentación gráfica, el uso predominante en la zona objeto del presente estudio es el RESIDENCIAL.

- Edificación residencial unifamiliar entre medianeras.
- Edificación residencial unifamiliar aislada (chalet).
- Edificación residencial unifamiliar compatible con pequeños comercios o industrias artesanales.
- Obras en curso de ejecución, de edificaciones residenciales unifamiliares.

Las restantes simbologías corresponden a otros usos no obstante compatibles por sus peculiaridades con el carácter netamente residencial de la zona:

- Solares cercados o naves de almacenamiento (de uso no específicamente industrial).
- Plazas y zonas de expansión ajardinadas.
- Colegio.

Con respecto a la edificación residencial, predominantemente en la zona, la unifamiliar entre medianeras siendo además la forma de vida que más se adapta al carácter de los habitantes de la Ciudad por lo cual servirá de base para la propuesta de actuación que se desarrolle en el subsiguiente Proyecto de Urbanización

No tiene tanto sentido el desarrollo de las edificaciones residenciales unifamiliares aisladas, dado el mayor número de metros cuadrados que necesita, enviable en el medio urbano de la zona estudiada.

Consideración aparte merecen las residenciales compatibles con pequeños comercios e industriales artesanales que se materializan en el "bajo comercial" propio y la vivienda unifamiliar en planta alta, tipología de uso muy aceptada y extendida.

El futuro de los solares cercados y naves de almacenamiento, será integrarse al caracter residencial del resto del entorno, aunque actualmente se desarrollan en los mismos actividades no molestas.

2.3.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de la propiedad del suelo en el entorno de las "Angustias" queda explicitada en el plano n° 4 de la documentación gráfica de información.

Ateniéndonos a lo expresado en el Capítulo anterior, se observa una fuerte tendencia en toda la Ciudad, a una tipología del asentamiento residencial netamente unifamiliar.

Existe pues una correlación directa entre la obtención de unos "estandares" sociales y la adquisición de un suelo (parcela), para el desarrollo de vivienda unifamiliar de tipo urbano, generalmente entre medianeras.

Esta característica dominante, como ya se ha indicado es la que sirve de base para la creación de las pautas de trazado del Plan Especial de Reforma Interior, que contendrá toda esa carga informativa que posibilite un desarrollo adecuado al entorno, dentro de las directrices de las Ordenanzas Reguladoras y del Proyecto de Urbanización que concretará una determinada parcelación.

La tipología constructiva de viviendas, que se fijará en las Ordenanzas Reguladoras, se atiene al tipo considerado más idóneo: viviendas unifamiliares desarrolladas en dos plantas, con pequeño jardín delantero y patio de servicio posterior.

Esta tipología crea un aspecto de la Ciudad, en la relación ocupado-vacio, al disponer de una multiplicidad de espacios exteriores, tanto privados como públicos que, a reservas de extender grandemente el asentamiento, lo enriquece al dar posibilidades a una cierta calidad de vida.

Mención especial merece el requerimiento hoy día indispensable de la "cochera" integrada en la propiedad. Se llega a la conclusión de la necesidad de facilitar a los futuros propietarios de suelo en la Urbanización que se realice, las normas precisas para la integración equilibrada de las mismas dentro de las edificaciones que se proyecten.

2.4.- INTEGRACION DE LA PROPUESTA AL TEJIDO URBANO.

El primero y principal problema que se le plantea al proyectista a la hora de abordar el presente Refor mado del Plan Especial de Reforma Interior, es el de la adaptación de la propuesta a la trama del entorno.

Inmediatamente después, al fijar la tipología del asentamiento, que ha de ser de tipo residencial unifamiliar entre medianeras, y tal como ya se ha expresado en otros Capítulos, esta adaptación surge de un trazado y viario, y de unas manzanas adecuadas a la topografía de un lugar y a la tipología edificatoria elegida, igual a la del entorno.

Observando el plano nº 7, podemos ver que se han dispuesto longitudinalmente en sentido Este-Oeste - seis manzanas, (que son la B, C, D, E, F y G), que forman el núcleo de la nueva ordenación.

La calle longitudinal situada más al Norte, se ha trazado siguiendo las lindes con el Caserío "Divina Pastora", traseras de viviendas existentes, Plaza de Joaquín Camino y con el Polideportivo. A través de una calle de nueva formación se establece la conexión con la Plaza de Joaquín Camino y con la c/. Almirante Carrero Blanco. Se han establecido dos conexiones con la carretera Valencina-Camas, una en el extremo Este de la mencionada calle longitudinal y otra en la zona Noroeste mediante la correspondiente calle transversal.

Las características de la edificación quedan suficientemente explicitadas en las Ordenanzas Regulatoras, normativa directamente encaminada al control de las tipologías a desarrollar.

2.5.- CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DE LA EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL (ARTº. 83.4 Reglamento de Planeamiento)-

Entre las consecuencias sociales que originará la ejecución del presente Plan Especial podemos citar como más importante:

- 1.- Revitalización general de la población
- 2.- Disponibilidad de solares como tal, que actualmente es inexistente dada la falta de infraestructuras en el suelo calificado como urbano.
- 3.- Mejoras sociales en la población al possibilitarse la construcción de una Guardería Infantil y de un Centro Cultural y Social, actualmente inexistentes.
- 4.- Mejora en el saneamiento de las aguas residuales al preverse la instalación de una Estación Depuradora que recogerá tanto las nuevas redes de saneamiento como las existentes.
- 5.- Se dotará a la población de una zona verde - - ajardinada, incluyendo "juego de niños", mejorando las condiciones actuales de expansión, - convivencia, etc.
- 6.- El nuevo viario posibilitará la descongestión, en los casos necesarios, del tráfico rodado - por el centro del pueblo.

De la misma manera entre las consecuencias económicas podemos citar:

- 1.- Mejora general de la situación económica de la población, ya que con la construcción de la futura urbanización y consiguientes viviendas se crearán puestos de trabajo que influirán directamente,
- 2.- Mejora del comercio actual, pues los nuevos habitantes pasarán a ser nuevos clientes, y la oferta se verá ampliada con la creación de la nueva zona comercial.

3.- Mejora de la situación económica Municipal, pues las tasas de las nuevas licencias de construcción revierten directamente en el Ayuntamiento, y además éste pasará a poseer mediante las cesiones - previstas suelo residencial, por lo que se verá - incrementado el Patrimonio Municipal.

En resumen, podemos considerar que las consecuencias sociales y económicas de la ejecución del presente Plan Especial, van a ser beneficiosas tanto para los habitantes como para el propio pueblo.

3.- MODO DE EJECUCION Y COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

**3.1.- EJECUCION DE LAS OBRAS DEL PLAN ESPECIAL
SISTEMA DE ACTUACION EN LAS MISMAS**

**3.2.- COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO
DE CASTILLEJA DE GUZMAN**

3.3.- GARANTIAS DEL URBANIZADOR

3.4.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DEL PLAN ESPECIAL.

3.1.- EJECUCION DE LAS OBRAS DEL PLAN ESPECIAL, SISTEMA DE ACTUACION EN LAS MISMAS.-

La ejecución de las obras necesarias para llevar a cabo el presente Plan Especial, se regirá por las normas y prescripciones contenidas en el mismo, las cuales se desarrollarán en detalle en el subsiguiente Proyecto de Urbanización, así como las Ordenanzas Regulatoras - contenidas en el mismo Plan Especial.

Estas obras, que se ejecutarán por parte del Propietario de los terrenos actuante como Entidad Promotora, se realizarán en una sola fase, con el fin de dotar de todos los servicios, simultáneamente, al conjunto urbanizado que se describe en el Plan.

El sistema de Actuación que se seguirá en las obras elegido para el desarrollo del Plan, es el de COMPENSACION, acomodándose a las prescripciones establecidas en el Artº. nº 119 y concordantes de la Vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Esta elección se basa en el hecho de la "unidad de propietario", "unidad de promotor" del conjunto de los terrenos a urbanizar, (estructura de propiedad simple), en la realidad de la urgencia de su urbanización por los motivos expuestos en la Memoria, y en general, en lo reseñado en el Artº. nº 56 del Reglamento de Planeamiento.

Los plazos para la ejecución de las obras de urbanización, quedan fijados en el siguiente Plan de Etapas:

Al haberse determinado una sola fase de ejecución, solo resta la delimitación en tiempo de la misma, de limitación que, de acuerdo con el Ayuntamiento, (acuerdo que se recogerá en la oportuna ACTA de COMPROMISOS), fija un plazo máximo para la ejecución de la urbanización de dos años contados a partir de la "aprobación definitiva" del Proyecto de Urbanización, y siempre antes del 31 de Mayo de 1.988

3.2.- COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

Estos compromisos se atienen a lo prescrito en el Artº. 46 párrafo "b" del Reglamento de Planeamiento, excepto en lo concerniente al punto segundo del mismo, pues no procede el presente Plan Especial la construcción por parte del Urbanizador de ningún edificio comunitario.

El Urbanizador se compromete a ceder al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán el suelo de uso residencial situado en la Manzana A) con una superficie de 646 m², así como el suelo de uso comercial de la misma manzana, con superficie de 207,00 m²., para ubicación de un centro cultural y social.

De la misma manera se establece la cesión de la parcela K, con una superficie de 1.000 m²., para la construcción en ella por el Ayuntamiento, de una Guardería Infantil.

Una vez finalizada las obras por el Urbanizador de Viales, espacios libres, redes de abastecimientos de agua, eléctrica, red de alcantarillado, alumbrado público, etc., serán cedidas al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, el cual, según lo previsto en la Ley del Suelo, se hará cargo de la conservación y mantenimiento de las mismas.

Mientras no se lleve a cabo la cesión de las obras de conformidad con el Ayuntamiento, el Urbanizador se comprometerá a su conservación.

Cuando se realice la venta de las manzanas (divididas en parcelas), el Urbanizador asumirá el compromiso de obligar a los futuros compradores el cumplimiento de las Ordenanzas Reguladoras adjuntas, con el objeto de garantizar la estética y funcionalidad de la Urbanización, al mismo tiempo que a las obligaciones a que den lugar las cesiones de terrenos al Ayuntamiento que serán subrogadas por los futuros propietarios o copropietarios en la medida que les corresponda.

3.3.- GARANTIAS DEL URBANIZADOR

Para la garantía del exacto cumplimiento de los Compromisos contraídos, según el párrafo "c" del Artº. nº 46 del Reglamento de Planeamiento, se establece el importe del 6% del coste total de la Urbanización, según la evaluación económica dada en el presente Plan Especial y que se determinará exactamente en el Proyecto de Urbanización.

Esta garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

Los medios económicos necesarios para la realización de ésta Urbanización en todos sus términos, por parte de la Propiedad, son los siguientes:

Recursos propios:

- Valor de los terrenos
- Patrimonio particular

Fuentes de financiación:

- Préstamos y créditos bancarios con garantía hipotecaria.
- Beneficio económico como consecuencia de la ejecución paulatina de la Urbanización.

El coste de la Urbanización subsiguiente al Plan Especial irá estimado en el Estudio Económico-Financiero.

3.4.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DEL PLAN ESPECIAL

En éste Capítulo se especifican las determinaciones contenidas en los puntos "f" y "g" del Artº. 45 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la vigente Ley del Suelo.

En cualquier caso, estas DETERMINACIONES se atenderán plenamente a las Normas Municipales para la Ejecución y Recepción de Obras y Servicios del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán.

RED VIARIA, Diseño de viales:

Dado que el tipo de la edificación es el de uni familiar adosada, en dos plantas, se fija un vial de acceso de ocho metros de ancho, que está conformado por:

Acerado	=	1,5	m.
Calzada	=	5,-	m.
Acerado	=	1,5	m.

Total ancho calzada = 8,00 mts.
=====

Se hace constar que la calle que discurre por el lindero Norte se ha pensado para la circulación en doble sentido, por lo cual se proyecta de 9,50 m. de ancho total conformado de la siguiente forma:

Acerado	=	1,50	m.
Calzada	=	6,50	m.
Acerado	=	1,50	m.

Total ancho calzada = 9,50 mts.
=====

Las calzadas tendrán riego asfáltico sobre sub-base de piedra.

Los Acerados irán solados con losetas de cemento comprimido, sobre solera de hormigón tipo H-100.

Los bordillos serán de hormigón prefabricado.

RED DE ALCANTARILLADO

Se ha proyectado una única red para evacuación, tanto de aguas residuales como de pluviales.

Dicha red estará conformada por tubo de hormigón centrifugado con pozos de registro según marcan las Normas Tecnológicas, efectuándose las acometidas de viviendas mediante arquetas individuales y en los casos en que sea posible las conexiones serán pareadas.

La recogida de pluviales se realizará mediante imbornales debidamente distribuidos.

El vertido se hará a la conducción municipal existente, pero dado que esta lo hace a la intemperie y sin ningún tipo de depuración, por lo cual se ha creído conveniente, interceptar una estación depuradora - capaz de depurar tanto el vertido de la red proyectada como de la existente en el municipio,

MATERIALES Y MONTAJE

Las tuberías a emplear serán de hormigón centrifugado con unión de copa o bien con emboquillados o nudos de ladrillo macizo. La tubería se montará sobre solera de hormigón H-100 con un espesor mínimo de 10 cms.

El registro se efectuará a través de pozos de fábrica de ladrillo de 1 pié o bien con muros de hormigón de igual espesor. Las tapas de dichos pozos serán de fundición capaces de resistir el tráfico de vehículos. La distancia máxima entre pozos será de 50 mts. y además en los cambios de dirección o encuentro de los colectores.

El desagüe tanto de viviendas como de pluviales se hará siempre por medio de sifón hidráulico.

Normas: 1.-La acometida general se hará en pozo de registro previo a la estación depuradora, la pendiente mínima será del 1%.

2.-La acometida individual de vivienda se ejecutará a través de arqueta sifónica, ubicada dentro de cada parcela.

3.-Las alcantarillas y pozos se abrirán siempre a 1,00 mt. de distancia de todo depósito, cañería o conducto de agua potable.

- 4.- Las arquetas y registros estarán provistas de cierre hermético contra líquidos y gases.
- 5.- Si la distancia de arqueta sifónica de salida a la acometida sobrepasara los 25 m. se colocará un pozo intermedio para registro y limpieza.
- 6.- Los ramales que pasen por zonas de tráfico rodado deberán estar a una profundidad mínima de 1 m.

RED DE AGUA

La red se plantea como anillo cerrado al objeto de garantizar una igualdad de presión, realizándose se acometidas pareadas para viviendas y conectándose a la red general en los puntos fijados por la entidad suministradora.

El cálculo de la red se hará de acuerdo con las Normas Tecnológicas considerando una dotación de viviendas de 650 l/día, con un caudal en punta de 0,03 l/V. que es el correspondiente a núcleos de menos de 1.000 habitantes, como el previsto.

Se establecerán boca de riego e hidrantes contra incendios de acuerdo con las Normas vigentes en Aljarafesa, empresa suministradora. Las velocidades admisibles serán las comprendidas entre 0,5 m/seg. y 1,5 m/seg.

MATERIALES Y MONTAJE

Las tuberías serán de fibrocemento con uniones y juntas tipo GIBAULT, enterradas en zanjas, sobre una cama de arena de río limpia.

La profundidad mínima de las tuberías será de 1,00 m.

Se dispondrán llaves de corte que permitan aislar desviaciones, anillos y distribuciones sucesivamente. Estas llaves se instalarán en interior de arquetas ó pozos de registro de fácil acceso. Las bocas de riego también irán en arquetas facilmente registrables. Tanto las válvulas como las bocas de riego tendrán tapas de fundición.