AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN
FECHA: 29 JUN 1998
ENTRADA | SALIDA 621

AYUNTAMIENTO
DE
CASTILLEJA DE GUZMAN
Sevilla

Nuestra Referencia: P.P.3, Zona Norte

Muy Sres. Nuestros:

Adjunto le remito planos con el esquema del trazado de la red eléctrica de alta y baja tensión correspondiente al P.P.3-Zona Norte, de la localidad de Castilleja de Guzmán (Sevilla), que se está tramitando para su Vº Bº y sellado, rogando en caso de necesidad nos comuniquen su aprobación o propuesta de modificación.

En Castilleja de Guzmán, a 29 de Junio de 1.998.

El Técnico Municipal,

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN (Sevilla)

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998
SUSPENDER la APROBACION

Departamento Sevilla
Delegación Aljarafe
30 JUN. 1998
Entrada

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

CON DETERMINACIONES

COMPAÑÍA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD
(A/A JEFE DE ZONA)
Avda. De la borbolla nº 5
41004 - SEVILLA

32

A Y U N T A M I E N T O
D E
CASTILLEJA DE GUZMAN
Sevilla

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN
FECHA: 29 JUN 1998
ENTRADA | SALIDA 622

Nª Ref.: PP3, Zona Norte

Muy Sres. Nuestros:

Como continuación sobre la viabilidad y desarrollo del PP3, Zona Norte, que estamos tramitando, les agradeceríamos nos enviaran la normativa de Telefónica para la redacción del mismo.

En Castilleja de Guzmán, a 29 de Junio de 1.998

El Técnico Municipal,

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN (Sevilla)

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998
SUSPENDER la APROBACION

30 JUN 1998

TELEFONICA DIRECCION REGISTRO

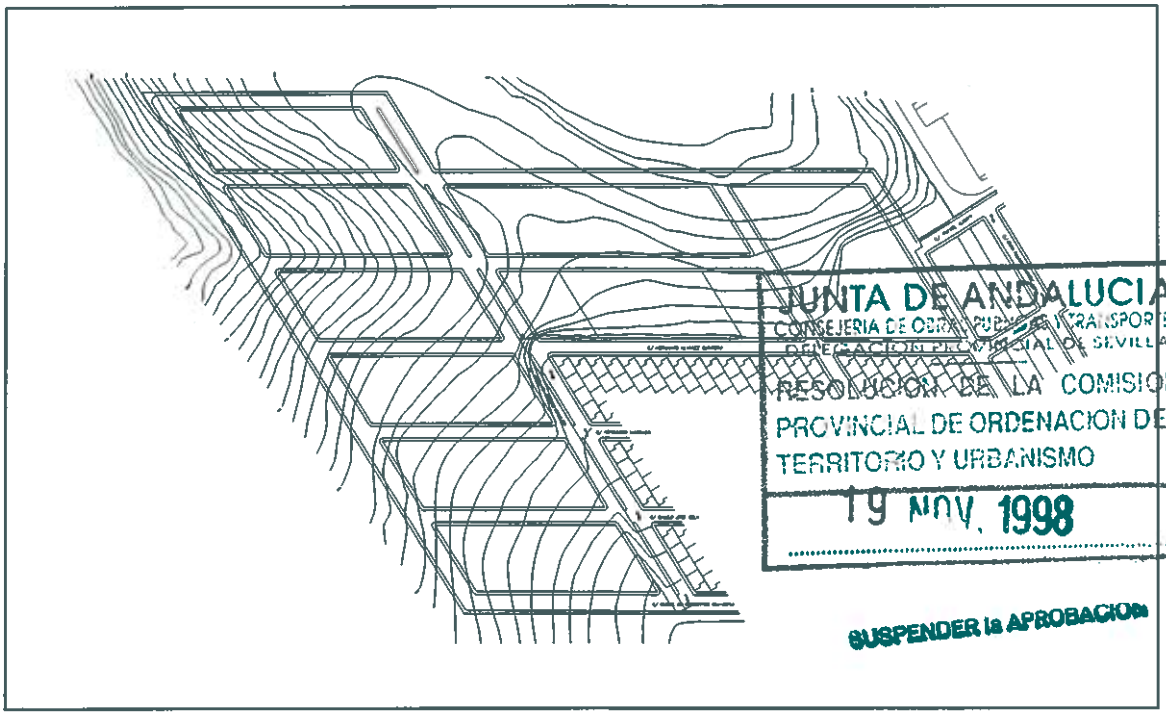
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

CON DETERMINACIONES

T E L E F Ó N I C A
Dirección Creación Red Andalucía y Ext.
C/ Graham Bell nº 5
41010 - SEVILLA

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN (SEVILLA)

EXCMO AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN



PLAN PARCIAL DE ORDENACION PP3 "ZONA NORTE"

DOCUMENTO IV
ORDENANZAS REGULADORAS

Promotor: D. RAIMUNDO BLASCO FROIS

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

DE FECHA 25 FEB. 1999

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

CON DETERMINACIONES

JAVIER AYALA GARCIA, arquitecto

IV. ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo 1. Disposiciones generales

Artículo1. Ambito territorial

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el sector "Zona Norte", a ordenar mediante el Plan Parcial 3, en Castilleja de Guzmán, con la delimitación que se indica en los capítulos 1.3 y 3.1 de la Memoria Justificativa del mismo, y que coincide exactamente con la establecida en la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias de 3 de junio de 1.998.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación

1. El presente Plan tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legal previstos.

2. Como indica el art. 126.4 del la Ley del Suelo:

> Art. 126.4.- *"Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente."*

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este capítulo.

Artículo 3. Documentación e interpretación

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

2. Los documentos del Plan parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Planos de Información: tienen carácter informativo y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

c) Planos de Proyecto: tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

c) Ordenanzas Reguladoras: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Planeamiento general.

e) Plan de Etapas: tiene carácter normativo, determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

f) Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

g) Si, no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACION PROVINCIAL DE OBRAS Y TRANSPORTES
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1999

Capítulo 2. Normas generales de usos

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENDER la APROBACIÓN SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Artículo 4. Clases de Usos

1.- A efectos de la regulación de la implantación de los usos pormenorizados en el ámbito del Sector ordenado por el presente Plan Parcial se establecen las siguientes clases de usos:

a) Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el Plan o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso determinado: es aquel que el Plan asigna a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario, y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de zona.

c) Uso permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el Plan Parcial.

d) Uso complementario: es aquel que por exigencia de la legislación urbanística, sectorial o del planeamiento general, su implantación es obligatoria como demanda del uso determinado y en una proporcionada relación con éste.

CON DETERMINACIONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
VISADO
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
3589/98 T1

Artículo 5. Categorías de usos

1.- En el ámbito del Plan Parcial se permiten los siguientes tipos de usos, (desglosados en categorías) con las limitaciones establecidas por las Normas Urbanísticas del planeamiento general y por las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas:

a) Uso vivienda: Es el de aquellos edificios destinados a la residencia permanente o temporal de sus habitantes.

Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar: definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el viario o espacio público.

b) Uso terciario: Es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. En el ámbito del Plan se permiten las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Comercial: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a particulares. Según la actividad tenga lugar en establecimiento independiente, o que en un mismo espacio se integren locales con acceso e instalaciones comunes, se distinguen las subcategorías de "local comercial" y "agrupación comercial".

Categoría 2ª: Administrativo y oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades que se dirigen, como función principal, a prestar servios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Categoría 3ª: Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Categoría 4ª Espectáculos y actividades recreativas: es aquel uso destinado a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta y baile, juegos recreativos y similares.

c) Uso garaje-aparcamiento: es aquel que tiene por finalidad el estacionamiento de vehículos.

d) Uso docente: Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Docente para enseñanza dentro de cualquier nivel reglado en centros de carácter público.

Categoría 2ª: Guardería.

Categoría 3ª: Docente para enseñanzas no regladas, tanto de carácter público como privado (centros de idiomas, academias, escuelas-taller y similares).

e) Uso servicios de interés público y social: comprende aquellas actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento para su enriquecimiento cultural, salud, bienestar, así

como de los servicios propios de la vida de la ciudad. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Sanitario
Categoría 2ª: Asistencial.
Categoría 3ª: Cultural.
Categoría 4ª: Administrativo público.
Categoría 5ª: Servicios urbanos (policía, correos, etc.)
Categoría 6ª: Religioso.

f) Industrial: El uso industrial en el ámbito del Sector quedará limitado a las actividades artesanales y talleres, ubicadas en planta baja, y con las limitaciones de los artículos 20 a 23 de las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

g) Uso de espacios libres: comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado, y por su nula o mínima edificación. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Plazas y jardines.
Categoría 2ª: Juegos de niños (infantiles y preadolescentes).
Categoría 3ª: Areas de deporte no reglado.
Categoría 4ª: Protección y acondicionamiento del viario.

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV 1998

h) Uso de viario e infraestructuras urbanas: comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Viario
Categoría 2ª: Aparcamientos asociados a la red viaria.
Categoría 3ª: Infraestructuras urbanas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
INGENIERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

SUSPENDER la APROBACIÓN

2.- Los usos no relacionados en el apartado anterior se entienden prohibidos en el ámbito del Plan Parcial, salvo que sean asimilables a alguno de ellos por similitud.

3. Los usos que se relacionan en el apartado 1 del presente artículo se ajustarán en lo no previsto en estas Ordenanzas a las condiciones generales de usos fijadas por las Normas Urbanísticas del planeamiento general y a la normativa sectorial de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Andalucía que les pudiera afectar.

CON DETERMINACIONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISADO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
3589 / 98 T

Artículo 6. Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado.

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los siguientes:

a) El uso de garaje-aparcamiento tendrá el carácter de uso complementario para los usos determinados o permitidos de vivienda, terciario, docente y servicios de interés público y social, para el servicio de las necesidades de la parcela.

b) El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso complementario para cualquiera de los usos determinados o permitidos en zonas edificables, en las partes de la parcela que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes Ordenanzas.

c) Se entenderán autorizados como usos complementarios al uso determinado docente y servicios de interés público y social, todos aquellos usos que de acuerdo con la legislación sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sea necesaria su funcionalidad.

Capítulo 2. Normas generales de edificación

Artículo 7. Criterios de aplicación

En lo no previsto en el presente capítulo serán aplicables las condiciones de edificación que se establecen en las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

Artículo 8. Alineaciones

1.- Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en el Plano de Proyecto P3 del presente Plan Parcial y que establece el límite de la parcela edificable en los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2.- Alineación de la edificación: Es la línea que se fija como tal en el Plano de proyecto P3 del presente Plan Parcial y que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando no se establezca en los Planos de Proyecto, o en las condiciones particulares de zona, otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de vial.

3.- Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con el carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4.- Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

Artículo 9. Rasantes

1.- Rasantes oficiales: Son las señaladas en los Planos de Proyecto número P3 como perfil longitudinal del viario o espacios públicos, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

2.- Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 10. Definición de las condiciones de manzana y parcela

1.- Las condiciones de manzana y parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones de vial contiguas.

b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones de vial y linderos con otras parcelas.

c) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

e) Solar: Es la parcela que por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo y estar incluida en el Suelo clasificado como Urbano por las vigentes Normas Subsidiarias, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998

2.- Segregación de las parcelas: No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las dimensionales mínimas que se establecen en las condiciones particulares de zona de las presentes ordenanzas.

SUSPENDER la APROBACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 FEB 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
CON DETERMINACIONES

Artículo 11. Altura de la edificación

1.- Altura de edificación es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del viario peatonal en contacto con la alineación de vial, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

2.- La altura máxima podrá regularse por distancia vertical y por número de plantas. Cuando en las condiciones particulares de zona se señalen ambos parámetros habrán de respetarse los dos.

3.- En los casos en que se señale en las condiciones particulares de zona solamente la altura máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Cuando se señale altura obligatoria, la edificación habrá de alcanzarla salvo que el Ayuntamiento entienda que queda garantizada la imagen urbana y en proyecto se contemplen soluciones adecuadas de transición de volúmenes y de tratamiento de medianeras vistas colindantes.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
3589/98 T1

4.- Medición de las alturas: Para la determinación de la altura de la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Edificios con frente a una sola vía:

- Si la rasante tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,20 m, la altura reguladora se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre las extremas.

DILIGENCIA DE DOBLE

- Si la diferencia de niveles es superior a 1,20 m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,20 m, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando en consecuencia como origen de las alturas la cota media de cada tramo.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

- Se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola vía.

c) Edificación aislada o retranqueada: Serán aplicables los criterios anteriores, suponiendo un desplazamiento horizontal de las rasantes en cada uno de los bordes de la parcela hasta los planos verticales del sólido capaz del edificio.

5. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

- Se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 45 grados trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada.

- Las construcciones por encima de la altura máxima solo podrán destinarse a caja de escalera, depósitos, chimeneas, trasteros y otras construcciones auxiliares, con una altura que no podrá nunca exceder de 3 metros desde la máxima fijada para la edificación principal.

- Se permiten construcciones por encima de la altura máxima reguladora hasta un máximo del 20% de la superficie edificada en planta baja.

Artículo 12. Altura libre de plantas

1. Altura libre de plantas: Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminados. La altura mínima libre de plantas en el ámbito del Sector serán las siguientes:

- Uso de vivienda: 2,50 metros.

- Uso terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª:.....2,50 metros.
  Categoría 4ª: .....3,20 metros

- Uso garaje y aparcamiento: 2,20 metros

- Uso industrial: 3,00 metros.

- Uso docente y servicios de interés público y social: Según normativa sectorial aplicable.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO. DE FECHA 25 FEB. 1999 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

CON DETERMINACIONES

2. Altura de plantas: Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos. Queda fijada en un mínimo de 2,75 metros en todas las plantas y un máximo de 4,00 metros en planta baja y 3,20 en las restantes.

Diligencia Para hacer constar que este Documento forma parte del Proyecto PP3 "Zona Norte", aprobado inicialmente por Decreto 29/98, de 08/VII, provisionalmente en Pleno del 18/IX/98 y modificado en Pleno del 01/II/99.

En Castilleja de Guzmán, a 10/III/99.

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMÁN

- Si la diferencia de niveles es superior a 1,20 m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,20 m, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando en consecuencia como origen de las alturas la cota media de cada tramo.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

- Se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola vía.

c) Edificación aislada o retranqueada: Serán aplicables los criterios anteriores, suponiendo un desplazamiento horizontal de las rasantes en cada uno de los bordes de la parcela hasta los planos verticales del sólido capaz del edificio.

5. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

- Se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 45 grados trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada.

- Las construcciones por encima de la altura máxima solo podrán destinarse a caja de escalera, depósitos, chimeneas, trasteros y otras construcciones auxiliares, con una altura que no podrá nunca exceder de 3 metros desde la máxima fijada para la edificación principal.

- Las construcciones por encima de la altura máxima reguladora no computan superficie edificable asignada a la parcela.

ANULADO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998
SUSPENDER la APROBACION

Artículo 12. Altura libre de plantas

1. Altura libre de plantas: Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminados. La altura mínima libre de plantas en el ámbito del Sector serán las siguientes:

- Uso de vivienda: 2,50 metros.

- Uso terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª:.....2,50 metros.
  Categoría 4ª: .....3,20 metros

- Uso garaje y aparcamiento: 2,20 metros

- Uso industrial: 3,00 metros.

- Uso docente y servicios de interés público y social: Según normativa sectorial aplicable.

2. Altura de plantas: Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos. Queda fijada en un mínimo de 2,75 metros en todas las plantas y un máximo de 4,00 metros en planta baja y 3,20 en las restantes.

ANULADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
3589/98 T1

Artículo 13. Condiciones de ocupación

1. Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndos los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.

2. Ocupación: Es el índice expresivo de la relación entre la superficie ocupada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.

Artículo 14. Condiciones de edificabilidad

1.- Superficie edificada por planta: es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2.- Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3.- Edificabilidad: es el índice expresivo de la relación entre la superficie edificada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.

4.- Cómputo de la superficie edificada a efectos de la aplicación de las determinaciones de edificabilidad máxima establecidas por el presente Plan: se seguirán las siguientes reglas:

a) Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas, cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 por ciento de su superficie.

b) No se computan los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de acceso público.

c) No se computan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladas en el apartado 5 del artículo 11 de las presentes Ordenanzas.

d) No se computan las superficies edificadas en sótanos y semisótanos.

Artículo 15. Vuelos.

1.- No se permitirá sobresalir de la alineación de vial salvo con los vuelos permitidos en estas Ordenanzas.

2.- Cuerpos volados cerrados: Fuera de la alineación de vial se permitirán cuerpos volados cerrados en una longitud no mayor de la mitad de la longitud de la fachada, con las mismas limitaciones que se expresan para los balcones o voladizos abiertos.

3.- Balcones o voladizos abiertos: Se permiten fuera de la alineación de vial, con las siguientes limitaciones:

a) Se dispondrán a una altura no inferior a 2,65 metros.

b) El vuelo máximo permitido será de 0,50 metros.

Artículo 16. Salientes no estructurales

1.- Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrá de situarse a una altura superior a 2,50 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la calzada y no deberá exceder del vuelo máximo autorizado.

2.- Las jambas de portadas y huecos, podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un máximo de 15 centímetros.

3.- Las rejas en planta baja podrán sobresalir de la alineación oficial un máximo de 20 centímetros.

4.- Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle excediendo de la alineación de vial. Cuando por normativa de rango superior a las presentes Ordenanzas, sea obligatoria la apertura hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998

Artículo 17. Sótanos y semisótanos

1.- Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de 0,75 metros por encima de la rasante de la acera en contacto con la edificación.

2.- Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera en contacto con la edificación, siempre que su techo se [illegible] entre 0,75 y 1,25 metros por encima de la citada rasante.

SUJETO A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 25 FEB 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

3.- Con carácter general no se permite el uso de vivienda en sótanos y semisótanos.

Artículo 18. Patios

Los patios de parcela tendrán una superficie no inferior a 9 m² y un lado mínimo de 3,00 metros. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3,00 metros de diámetro. El cerramiento de los mismos tendrá una altura opaca máxima de 2 metros, pudiendo alcanzar hasta 2,5 metros con elementos transparentes o vegetales.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
VISADO
3589 / 98 T1

CON DETERMINACIONES

Capítulo 3. Normas generales de urbanización

Artículo 19. Criterios de aplicación

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo, serán aplicables las Normas Generales de Urbanización en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes.

Artículo 20. Urbanización del viario.

1.- El dimensionado se ajustará exactamente al que figura en los correspondientes Planos de Proyecto.

2.- Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

a) Calzada: Las características del pavimento se ajustarán al tipo de vías y a la intensidad del tráfico que circula por ellas, estableciéndose las siguientes disposiciones:

Vías principales
Firme flexible, con base granular o bituminosa, obtenido con mezcla bituminosa en caliente a base de betún asfáltico tipo 40/50 en capa de rodadura e intermedia y 60/70 en capa de base: tipo de filler y relación ponderal filler/betún la adecuada para el tráfico y zona térmica estival cálida. Las dimensiones de la sección se calcularán adecuadamente al tipo de explanada y de tráfico.

Vías secundarias
Mezcla bituminosa en frío o en caliente con el mismo tipo de betún anterior. Firme flexible con base granular y doble tratamiento superficial. Firme rígido de hormigón. Las dimensiones de la sección se calcularán adecuadamente al tipo de explanada y de tráfico.

Estacionamientos
Firme rígido de hormigón.
Firme flexible de aglomerado asfáltico.
Adoquinado.

b) Acerado: La pavimentación de las aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de altura máxima de 3 centímetros; este badén tendrá una anchura mínima de 1,50 metros.

c) Calles y espacios peatonales asociados al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios alternará las zonas pavimentadas con otras de tratamiento blando, con jardinería y terrizo, con coherencia formal en su transición con los acerados y áreas libres.

d) Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganches de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

e) Cuando en las aceras se prevea arbolado, los alcorques y reguera se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso.

3.- Criterios de disposición de señales verticales y báculos de alumbrado en relación con el viario:

a) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo que su anchura haga recomendable su ubicación en fachada.

b) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

4.- Criterios de disposición del mobiliario urbano en relación con el viario:

a) Los hitos y mojones que se coloquen en senderos peatonales para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 m.

b) Los kioscos, casetas, puestos y terrazas que en su caso se autoricen en las aceras o espacios peatonales, no podrán obstaculizar el paso de las personas, ni interferir perspectivas de interés, o la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán en todo caso un ancho de acera libre superior a 1 metro.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998

Artículo 21. Urbanización de espacios libres.

1.- La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, y a los criterios generales en cuanto a tratamiento de pavimentos, itinerarios peatonales y masas de arbolado que constan en el Plano de Proyecto correspondiente.

2.- El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación.

SUSPENDER la APROBACION

3.- En el Proyecto de Urbanización, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para las áreas libres:

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO. DE FECHA 25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA

a) Los criterios de los apartados 2, 3 y 4 del artículo anterior.

b) Deberá preverse como mínimo un banco por cada 400 m^2 o fracción.

c) Deberá preverse como mínimo un aparato de juegos de niños por cada 500 m^2 o fracción de superficie de dicha zona.

4.- El arbolado y jardinería se realizará con especies adecuadas al clima y al terreno, y habituales en la flora del municipio.

CON DETERMINACIONES

Artículo 22. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios

1.- El dimensionado de la red se realizará con los siguientes criterios básicos:

a) La dotación mínima de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y día. Para riego e incendios se dotará la cantidad de 100 litros por habitante y día.

b) Presión mínima en el punto más desfavorable, de 1 atmósfera.

ANDALUCIA
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS
3589/98 T1

c) Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad de entre 0,5 y 3 metros por segundo.

2.- Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 cm. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad será la adecuada a las cargas a soportar.

3.- Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en los que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cm.

4.- Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego para el servicio del área ordenada.

Artículo 23. Red de saneamiento.

1.- En la urbanización del Sector se tendrán en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

a) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de dominio y uso público.

b) Los encuentros de conducciones, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.

c) La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 m.

d) La sección mínima de cualquier conducto será de Ø300 mm.

e) Para la recogida de las aguas de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.

f) El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal cumplirá las siguientes condiciones:

- Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.
- Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 centímetros

g) Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

2.- El vertido se realizará a la red municipal en las condiciones especificadas en la Memoria y en el Plano de Proyecto correspondiente.

Artículo 24. Energía eléctrica y alumbrado público.

1.- El cálculo e instalación de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y normas particulares de la Compañía suministradora.

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998
SUSPENDER la APROBACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

CON DETERMINACIONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISADO
DOCUMENTO URBANISTICO SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
3589/98 T1

2.- La red de suministro de energía eléctrica, así como el centro de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por el resto de edificaciones previstas por el alumbrado público.

3.- La red de suministro de energía eléctrica y alumbrado, se realizará en trazado subterráneo.

4.- El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 lux para el viario rodado y 5 lux para las calles peatonales y espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,2 en vías de circulación rodada, ni a 0,15 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

Artículo 25. Canalización telefónica

Se dispondrá según el esquema señalado en el Plano de Proyecto correspondiente y las condiciones que se fijen en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las Normas Técnicas de Telefónica para canalizaciones subterráneas en urbanizaciones.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV 1998

Capítulo 4. Condiciones particulares de cada zona

Artículo 26. Zonas

SUSPENDER la APROBACION

En el ámbito del Sector se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el Plano de Proyecto correspondiente:

a) Residencial.
b) Docente.
c) Servicios de interés público y social.
d) Viario y protección.
e) Sistema de espacios libres.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 FEB 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

CON DETERMINACIONES

Artículo 27. Condiciones particulares de la zona Residencial

1.-Delimitación: Esta zona comprende las manzanas identificadas como R1, R2, R3, R4, y R5 en el Plano de Proyecto P2.

2.- Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

3.- Condiciones de parcelación: Se admite la segregación de las manzanas de esta zona, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: 100m^2.

b) Frente mínimo: 5 metros.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
3589/98 T1

c) Las tipologías permitidas son unifamiliar adosada y pareada, esta última siempre que se presente proyecto unitario para la manzana.

d) Para el conjunto de las parcelas resultantes se cumplirán las limitaciones en cuanto a ocupación, superficie máxima edificada total, número máximo de viviendas y reservas obligatorias de aparcamientos, que se establecen para cada manzana en las presentes Ordenanzas.

4.- Altura de la edificación:

a) Número máximo de plantas: B+1.

b) Altura máxima de la edificación: 7 metros.

c) Por encima de la segunda planta se podrá construir un castillete que no exceda del 20% de la superficie edificada en planta baja.

5.- Ocupación máxima: 80% (en caso de uso no residencial en planta baja podrá llegar en esta al 100%)

4.- Condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, número máximo de viviendas y reserva mínima de aparcamientos): Las que se especifican en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas.

5.- Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de un sótano o semisótano con destino exclusivamente al uso de garaje-aparcamiento.

6.- Alineaciones: Se permitirá el retranqueo de la alineación al vial para uso de jardin y aparcamiento siempre que se estudie la solución para la manzana completa. En caso contrario será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

7.- Condiciones particulares de uso de las manzanas R1 a R5:

a) Uso determinado: Vivienda en su categoría 1ª (unifamiliar)

b) Usos permitidos:

- Terciario:
  Categoría 1ª: Comercial. Sólo en planta baja.
  Categoría 2ª. Oficinas.
- Industrial: Sólo en su categoría de actividades artesanales y talleres ubicados en planta baja.
- Docente:
  Categoría 2ª: Guardería
  Categoría 3ª: Enseñanzas no regladas.
- Servicios de interés público y social:
  Categoría 1ª: Sanitario
  Categoría 2ª: Asistencial
- Garaje-aparcamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

CON DETERMINACIONES

8.- Aparcamientos: Se deberá reservar espacio para 1 plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

Diligencia Para hacer constar que este Documento forma parte del Proyecto PP3 "Zona Norte", aprobado inicialmente por Decreto 29/98, de 08/VII, provisionalmente en Pleno del 18/IX/98 y modificado en Pleno del 01/II/99.

En Castilleja de Guzmán, a 10/II/99.

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMÁN (SEVILLA)

c) Ocupación máxima: 80% (100% en caso de uso no residencial en planta baja)

d) Para el conjunto de las parcelas resultantes se cumplirán las limitaciones en cuanto a ocupación, superficie máxima edificada total, número máximo de viviendas y reservas obligatorias de aparcamientos, que se establecen para cada manzana en las presentes Ordenanzas.

4.- Altura de la edificación:

a) Número máximo de plantas: B+1.

b) Altura máxima de la edificación: 7 metros.

c) Por encima de la segunda planta se podrá construir un castillete que no exceda del 20% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.

5.- Ocupación máxima: 80% (100% en caso de uso no residencial en planta baja)

4.- Condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, número máximo de viviendas y reserva mínima de aparcamientos): Las que se especifican en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas.

5.- Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de un sótano o semisótano con destino exclusivamente al uso de garaje-aparcamiento.

6.- Alineaciones: Se permitirá el retranqueo necesario de la alineación al vial para uso de jardín y aparcamiento siempre que se estudie la solución para la manzana completa.

7.- Condiciones particulares de uso de las manzanas R1 a R5:

a) Uso determinado: Vivienda en su categoría 1ª (unifamiliar)

b) Usos permitidos:

- Terciario:
  Categoría 1ª: Comercial. Sólo en planta baja.
  Categoría 2ª. Oficinas.
- Industrial: Sólo en su categoría de actividades artesanales y talleres ubicados en planta baja.
- Docente:
  Categoría 2ª: Guardería
  Categoría 3ª: Enseñanzas no regladas.
- Servicios de interés público y social:
  Categoría 1ª: Sanitario
  Categoría 2ª: Asistencial
- Garaje-aparcamiento.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998
SUSPENDER la APROBACION

ANULADO

ANULADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISADO
AÑOS DE ... VOLUNTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOLICITUD DE APROBACION
3589/98 T1

Artículo 28. Condiciones particulares de la zona docente.

1.- Delimitación: Esta zona comprende la manzana identificada como E1 en el Plano de Proyecto 2.

9.- Tipologías: La tipología básica será la de vivienda unifamiliar entre medianeras (adosada), permitiendose pareadas siempre que se presente proyecto unitario para la manzana.

Artículo 28. Condiciones particulares de la zona docente.

1.- Delimitación: Esta zona comprende la manzana identificada como E1 en el Plano de Proyecto P2

2.- Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3.- Condiciones de parcelación: Se permitirá la segregación de la manzana, siempre que el Ayuntamiento lo considere necesario en función del uso pormenorizado que se le asigne.

4.- Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá retranqueada a una distancia mínima de 3 m. respecto a las alineaciones del vial.

5.- Espacio libre de edificación: El Proyecto de edificación resolverá el tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación.

6.- Altura de la edificación:

- N° de plantas: 1 planta
- Altura máxima: 6 metros

7.- Edificabilidad máxima: 0,5 m²t/m²s

8.- Ocupación máxima: 50%

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 FEB 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

9.- Condiciones particulares de uso:
Usos permitidos: El uso docente en sus categorías 1ª (docente público) y 2ª (guardería).

CON DETERMINACIONES

Artículo 29. Condiciones particulares de la zona de SIPS

1. Delimitación: Esta zona comprende la manzana identificada como S1 en el Plano de Proyecto P.2.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación de la manzana, que habrá de ser objeto de un proyecto unitario de edificación.

4. Disposición de la edificación: Los frentes de la edificación se dispondrán obligatoriamente coincidentes con la alineación del vial.

5. Altura de la edificación:

a) Número máximo de plantas: 1.

b) Altura máxima de la edificación: 6 m.

Diligencia Para hacer constar que este Documento forma parte del Proyecto PP3 "Zona Norte", aprobado inicialmente por Decreto 29/98, de 08/VII, provisionalmente en Pleno del 18/IX/98 y modificado en Pleno del 01/II/99.

En Castilleja de Guzmán, a 10/II/99.

CASTILLEJA DE GUZMAN (Sevilla)

2.- Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3.- Condiciones de parcelación: Se permitirá la segregación de la manzana, siempre que el Ayuntamiento lo considere necesario en función del uso pormenorizado que se le asigne.

4.- Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá retranqueada a una distancia mínima de 3 m. respecto a las alineaciones del vial.

5.- Espacio libre de edificación: El Proyecto de edificación resolverá el tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación.

6.- Altura de la edificación:

- N° de plantas: 1 planta
- Altura máxima: 6 metros

7.- Edificabilidad máxima: 0,5 m²t/m²s

8.- Ocupación máxima: 50%

9.- Condiciones particulares de uso:
Usos permitidos: El uso docente en sus categorías 1ª (docente público) y 2ª (guardería).

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998

ANULADO

Artículo 29. Condiciones particulares de la zona de SIPS

SUSPENDER la APROBACION

1. Delimitación: Esta zona comprende la manzana identificada como S1 en el Plano de Proyecto P.2.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación de la manzana, que habrá de ser objeto de un proyecto unitario de edificación.

4. Disposición de la edificación: Los frentes de la edificación se dispondrán obligatoriamente coincidentes con la alineación del vial.

5. Altura de la edificación:

a) Número máximo de plantas: 1.

b) Altura máxima de la edificación: 6 m.

6. Edificabilidad máxima: 1,0 m^2t/m^2s.

7. Condiciones particulares de uso:

- Usos permitidos: Servicios de interés público y social en todas sus categorías.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS ...
SOMETIDO A ...
3589/98 T1

ANULADO

6. Edificabilidad máxima: 1,0 m^2t/m^2s.

7. Condiciones particulares de uso:

- Usos permitidos: Servicios de interés público y social en todas sus categorías.

Artículo 30. Condiciones particulares de la zona de sistema de espacios libres.

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas identificadas como V1, V2, V3 y V4 en el Plano de Proyecto P2.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. Condiciones de edificación: Se podrán autorizar, previa concesión municipal, kioscos con una ocupación máxima de 0,5% de la zona y la superficie edificable máxima que se especifica en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas. La altura de dichas edificaciones no podrá exceder de 3 metros.

4. Condiciones particulares de uso:

   a) Parcelas V1 a V3:

   - Uso determinado: Espacios libres en su categoría 1ª (plazas y jardines).
   - Usos permitidos: Espacios libres en su categoría 2ª (juegos de niños), 3ª (áreas de deporte no reglado), los kioscos a los que se refiere el apartado 3 de este artículo, e infraestructuras urbanas de centro de transformación.

   a) Parcela V4:

   - Uso determinado: Espacios libres en su categoría 2ª (áreas de juegos de niños)
   - Usos permitidos: Espacios libres en su categoría 1ª (jardines) y 3ª (áreas de deporte no reglado), y los kioscos a los que se refiere el apartado 3 de este artículo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 FEB 1999

CON DETERMINACIONES

Sevilla, diciembre de 1.998

El arquitecto

Diligencia Para hacer constar que este Documento forma parte del Proyecto PP3 "Zona Norte", aprobado inicialmente por Decreto 29/98, de 08/VII, provisionalmente en Pleno del 18/IX/98 y modificado en Pleno del 01/II/99.
En Castilleja de Guzmán, a 10/II/99.

JAVIER AYALA GARCÍA, arquitecto

Artículo 30. Condiciones particulares de la zona de sistema de espacios libres.

1. Delimitación: Esta zona comprende las manzanas identificadas como V1, V2, V3 y V4 en el Plano de Proyecto P2.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. Condiciones de edificación: Se podrán autorizar, previa concesión municipal, kioscos con una ocupación máxima de 0,5% de la zona y la superficie edificable máxima que se especifica en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas. La altura de dichas edificaciones no podrá exceder de 3 metros.

4. Condiciones particulares de uso:

   a) Parcelas V1 a V3:

      - Uso determinado: Espacios libres en su categoría 1ª (plazas y jardines).
      - Usos permitidos: Espacios libres en su categoría 2ª (juegos de niños), 3ª (áreas de deporte no reglado), los kioscos a los que se refiere el apartado 3 de este artículo, e infraestructuras urbanas de centro de transformación.

   a) Parcela V4:

      - Uso determinado: Espacios libres en su categoría 2ª (áreas de juegos de niños).
      - Usos permitidos: Espacios libres en su categoría 1ª (jardines) y 3ª (áreas de deporte no reglado), y los kioscos a los que se refiere el apartado 3 de este artículo.

ANULADO

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV 1998

SUSPENDER la APROBACION

Sevilla, Junio de 1.998

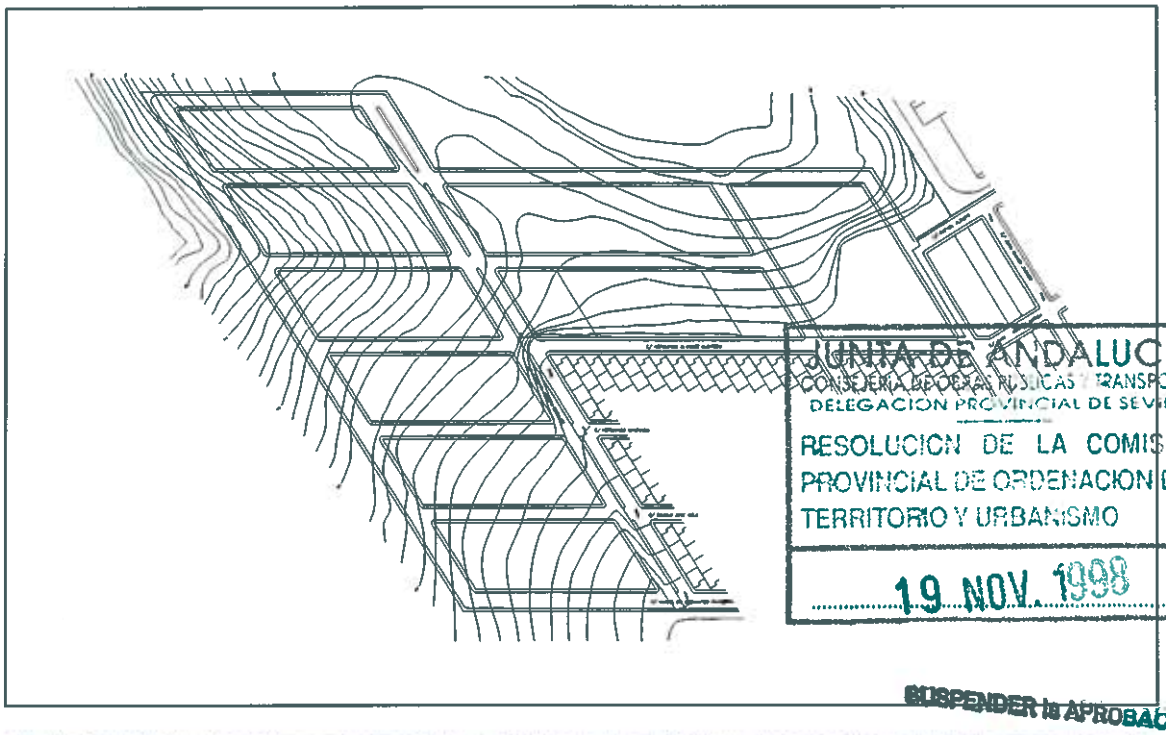
El arquitecto

ANULADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
3589/98 T1

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN (Sevilla)

EXCMO AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998

SUSPENDER la APROBACION

PLAN PARCIAL DE ORDENACION PP3 "ZONA NORTE"

DOCUMENTO V
PLAN DE ETAPAS

Promotor: D. RAIMUNDO BLASCO FROIS

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
CON DETERMINACIONES

JAVIER AYALA GARCIA, arquitecto

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN (Sevilla)

DOCUMENTO V

PLAN DE ETAPAS

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 FEB 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

SUSPENDER la APROBACION

CON DETERMINACIONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO ADMINISTRATIVO
SOMETIDO A APROBACION
3589/98 T1

V. PLAN DE ETAPAS

Las obras de urbanización y dotación de infraestructura de la superficie delimitada en el presente Plan Parcial se desarrollarán en una única etapa que se corresponde con la unidad de actuación completa.

El plazo máximo para la presentación del Proyecto de Urbanización será de 2 años a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial.

El plazo máximo de ejecución de la urbanización será de 3 años contabilizados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación será de 2 años a partir de la fecha de terminación de las obras de Urbanización.

No se otorgará licencia de primera ocupación en tanto no se justifique que está resuelto el vertido de las aguas residuales a un colector con sistema de depuración aprobado por la compañía concesionaria que corresponda.

Sevilla, Enero de 1.999

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

El arquitecto

CON DETERMINACIONES

Diligencia Para hacer constar que este Documento forma parte del Proyecto PP3 "Zona Norte", aprobado inicialmente por Decreto 29/98, de 08/VII, provisionalmente en Pleno del 18/IX/98 y modificado en Pleno del 01/II/99.
En Castilleja de Guzmán, a 10/II/99.

CASTILLEJA DE GUZMAN (Sevilla)

V. PLAN DE ETAPAS

Las obras de urbanización y dotación de infraestructura de la superficie delimitada en el presente Plan Parcial se desarrollarán en una única etapa que se corresponde con la unidad de actuación completa.

El plazo máximo de ejecución de la urbanización será de 3 años contabilizados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Sevilla, Junio de 1.998

ANULADO

El arquitecto

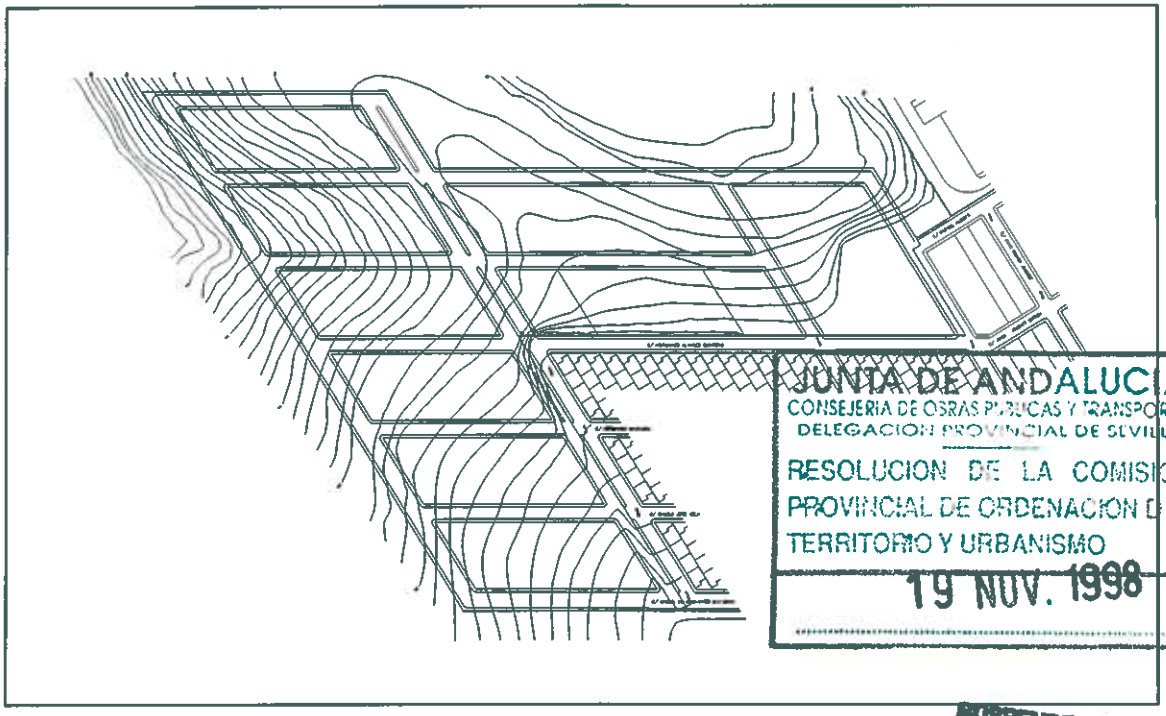
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998

SUSPENDER la APROBACION

ANULADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DE DOCUMENTO URBANISTICO SOMETIDO A ACTO DE APROBACION
3539/98 T1

EXCMO AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN



PLAN PARCIAL DE ORDENACION PP3
"ZONA NORTE"

DOCUMENTO VI

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Promotor: D. RAIMUNDO BLASCO FROIS

JAVIER AYALA GARCIA, arquitecto

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN (Sevilla)

DOCUMENTO VI

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Indice

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

SUSPENDER la APROBACION

CON DETERMINACIONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
3589/98T1

VI. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. Estudio económico

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83.2.h. de la Ley del Suelo y 55 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica del desarrollo urbanístico del Sector ha de referirse, como mínimo a las obras y servicios que en dichos preceptos se indican.

1.1. Costes de urbanización

La evaluación de los costes de urbanización que aquí se hace es una aproximación estimativa por metro cuadrado de suelo, ya que hasta que no se redacte el Proyecto de Urbanización no se dispondrá de datos más exactos.

La superficie bruta a urbanizar es de 47.600 m². El coste de ejecución aproximado por m² de superficie delimitada se estima en 2.100 ptas/m² que, aplicado a la superficie total da un importe de las obras de urbanización de 99.960.000 ptas, incluyendo los siguientes trabajos:

1.- Trabajos previos, limpieza del terreno y desbroce.

2.- Movimiento de tierras. Excavación y terraplenado.

3.- Excavación de cajeado de calles, encintado y pavimentación, incluyendo bordillos, calzada para tráfico ligero y aceras.

4.- Alcantarillado completo compuesto por una red general de tubo circular sobre solera y recalce de hormigón, pozos de registro y colector hasta el punto de acometida a la red existente.

5.- Instalación de suministro de energía eléctrica, red de acometida al C.T. y red de distribución en baja tensión.

6.- Alumbrado público con red de distribución subterránea y luminarias.

7.- Red de abastecimiento de aguas compuesta por acometida, red de distribución, arquetas de acometida e hidrantes de riego, etc.

8.- Jardinería y tratamiento de espacios libres

JUNTA DE ANDALUCIA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998

SUSPENDER la APROBACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON ... DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
25 FEB 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

CON DETERMINACIONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL 2008
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO REFERENTE SOMETIDO A TRAMITE DE INFORMACION
3589/98 T1

1.2. Costes del planeamiento

En este apartado se deben considerar los costes derivados del desarrollo del planeamiento, incluyendo honorarios técnicos y arbitrios municipales. Se estima esta partida en un 18% del coste de ejecución de la urbanización, es decir, unos 17.992.800 ptas

1.3. Costes del suelo

De acuerdo con estudios de mercado basados en transacciones recientes en la zona, se puede estimar el valor del suelo en bruto, sin urbanizar en unas 1.000 ptas/m².

47.600 m² x 1.000 ptas/m² = 47.600.000 ptas

Teniendo en cuenta que en circunstancias normales pueden transcurrir dos años desde la fecha de adquisición hasta la recuperación de la inversión por este concepto, se estima que supondría unos costes financieros de unos 7.616.000 ptas

1.4. Costes de gestión

Suponiendo que la promoción se realizase con una estructura empresarial mínima, se estima, de acuerdo con las condiciones del mercado que el coste de la gestión estaría en torno al 10% de la inversión total. Se calcula en 17.316.880 ptas.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998
SUSPENDER la APROBACION

2. Estudio financiero

En el apartado anterior se han evaluado los costes de la urbanización, en este apartado estudiaremos la los ingresos y la viabilidad de la financiación.

2.1. Análisis de Ingresos

Los ingresos previsibles por venta de parcelas considerando un precio de venta de 15.000 ptas/m² serían:

15.151 m² x 15.000 ptas/m² = 227.265.000 ptas

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS Y TRANSPORTES

CON DETERMINACIONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
3589 / 98 T1

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN (SEVILLA)

2.2. Balance de la operación

De acuerdo con lo anterior, el balance final de la operación urbanizadora sería el siguiente:

Costes de urbanización.....99.960.000 ptas
Costes de Planeamiento .....17.992.800 ptas
Costes del suelo.....47.600.000 ptas
Costes financieros .....7.616.000 ptas
Costes de gestión.....17.316.880 ptas
TOTAL GASTOS.....190.485.680 ptas

TOTAL INGRESOS .....227.265.000 ptas

RENDIMIENTO .....36.779.320 ptas

De lo expuesto resulta un margen positivo de la operación urbanizadora en torno al 16,18 por 100 de la inversión a realizar, cifra que en términos económicos garantiza la viabilidad de la urbanización del PP3.

Sevilla, Junio de 1.998

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
19 NOV. 1998

SUSPENDER la APROBACION

El arquitecto

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 25 FEB. 1999
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

CON DETERMINACIONES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
7 JUL. 1998
VISA
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION
3589/98 T1