

**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los APROBADOS INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de Julio de 2001.

Castilleja de Guzmán a 5 de Julio de 2001



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

Ay. Castilleja Guzmán	
REGISTRO	
19 OCT. 2001	
2593	
ENTRADA	SALIDA

58/509/01  
2-11-01

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CASTILLEJA DE GUZMÁN EN EL AMBITO DE LOS PLANES PARCIALES PP-1 "CALLE REAL", Y PP-3 "ZONA NORTE".

#### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMÁN

**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los APROBADOS PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de Octubre de 2001.

Castilleja de Guzmán a 15 de Octubre de 2001



EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

APROBADO PROVISIONALMENTE CON SUSPENSIÓN A LA REALIZACIÓN DE CONSEJO DE AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMÁN, EL DÍA 11 DE OCTUBRE DE 2001.
DE FECHA 21 DIC 2001
MUNTA DE AVUDALUCIA COMISARIA DE OBRAS EXTERIORES TRANSPORTES

Juan Carlos Muñoz Zapatero  
Arquitecto



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CASTILLEJA DE GUZMÁN EN EL AMBITO DE LOS PLANES PARCIALES PP-1 "CALLE REAL", Y PP-3 "ZONA NORTE". CASTILLEJA DE GUZMÁN.**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**1. ANTECEDENTES. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.**

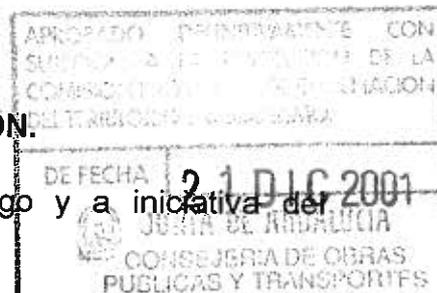
Se redacta el presente documento por encargo y a iniciativa del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán.

El objeto de esta modificación, es la reordenación de las parcelas de titularidad pública municipal, con destino a equipamiento comunitario y espacios libres locales, de los Planes Parciales PP-1 "Calle Real", y PP-3 "Zona Norte", con el objetivo fundamental de concentrar en una única parcela, las cesiones de suelo con destino a equipamiento educativo de ambos Planes Parciales, a fin de poder obtener una parcela de superficie mínima 4.500 m<sup>2</sup>, que permita la construcción inmediata de un centro escolar, con el programa mínimo que establece la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía, (tres aulas de Preescolar, y seis aulas de Primaria).

En la actualidad el municipio de Castilleja de Guzmán, que tiene censada una población aproximada de 1.900 habitantes, no cuenta con ningún centro escolar, lo que supone una grave carencia social y funcional para los vecinos de la población, y por tanto la construcción del centro escolar citado, es un objetivo fundamental y prioritario de la política de equipamientos del Ayuntamiento, compartido por todos los grupos municipales.

El planeamiento general vigente del municipio lo constituyen las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la C.P.U. con fecha de 1 de Junio de 1.990, y la Modificación "Zona Norte", (que afecta al Plan Parcial PP-3), aprobada definitivamente el día 3 de Junio de 1.998. Las NNSS, proponen la gestión y construcción de dos centros educativos mixtos de primaria y preescolar, para paliar este déficit, y a tal efecto proyecta la reserva de una parcela de 5.000 m<sup>2</sup> en el Plan Parcial PP-1 "Calle Real", y una parcela de 6.000 m<sup>2</sup> en el Plan Parcial PP-2 "Divina Pastora", correspondiendo un centro escolar a cada una de las dos zonas urbanas en que se divide la población. Además se proyecta una parcela de 1.000 m<sup>2</sup> para preescolar en el PERI "Divina Pastora". No se han gestionado ninguno de estos suelos.

El Plan Parcial PP-2 "Divina Pastora", se encuentra paralizado en su gestión, al estar anulado y sin efecto el Plan Parcial que le sirvió de desarrollo, y todos los actos administrativos que se derivan del mismo. La complejidad técnica y



**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de Julio de 2001.

Castilleja de Guzmán a 5 de Julio de 2001



EL SECRETARIO

**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de Octubre de 2001.

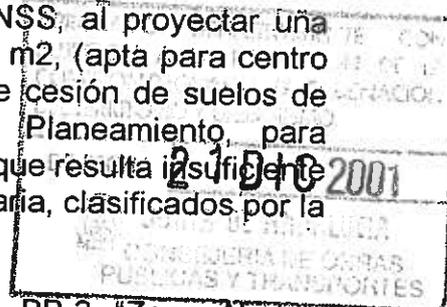
Castilleja de Guzmán a 15 de Octubre de 2001



EL SECRETARIO,

jurídica, del proceso de adecuación a la legalidad, de la realidad física actual, no permite la gestión y construcción inmediata del centro escolar proyectado en este sector.

El Plan Parcial PP-1 "Calle Real", aprobado definitivamente en Abril de 1995, tampoco ha cumplido las previsiones de las NNSS, al proyectar una parcela para equipamiento educativo de tan solo 1.270 m<sup>2</sup>, (apta para centro de Preescolar), que cumple los estándares mínimos de cesión de suelos de equipamientos establecidos por el Reglamento de Planeamiento, para Unidades Elementales, (10 m<sup>2</sup> por 127 viviendas), pero que resulta insuficiente para albergar el menor de los centros escolares de primaria, clasificados por la Junta de Andalucía, (superficie mínima 4.500 m<sup>2</sup>).



La ordenación y zonificación del Plan Parcial PP-3 "Zona Norte", aprobado definitivamente en Febrero de 1999, sobre la base de la Modificación de las NNSS del mismo ámbito, tampoco resuelve el objetivo de gestionar una parcela suficiente para albergar un centro de Primaria, y se vuelve a repetir el mismo caso del PP-1, de ajustar las cesiones de equipamiento educativo a los mínimos del Reglamento, proyectándose una parcela de 2.411 m<sup>2</sup>, que también resulta insuficiente.

En ambos casos el tamaño y la superficie del Plan Parcial son bastante reducidos, por lo que la exigencia de una superficie de cesiones superior a la del Reglamento, puede resultar difícil de ajustar si no es reduciendo la superficie de suelo residencial y el número establecido de viviendas.

Por las razones expuestas el Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán se propone modificar la zonificación de las parcelas destinadas a equipamiento y espacios libres de ambos Planes Parciales PP-1 y PP-3, reconsiderando ambos sectores como si se tratara de un único sector a los efectos de reordenar para su mejor utilización sus equipamientos locales, y justificar globalmente los estándares de equipamientos y espacios libres locales, manteniendo la zonificación de las zonas residenciales privadas y por tanto los derechos de aprovechamiento de los propietarios privados.

La Modificación por tanto afecta a la delimitación de los dos sectores de suelo urbanizable, que se agrupan en un único sector de Suelo Urbanizable, si bien el propio documento de Modificación delimita dos unidades de ejecución, (que se corresponden exactamente con los límites de los dos Planes Parciales originarios), a fin de mantener por separado, los derechos y cargas de gestión y planeamiento de los propietarios de cada uno de los Planes Parciales.

La Modificación afecta por tanto, exclusivamente a suelos de equipamiento y espacios libres de uso y dominio público, que ya han sido gestionados y cedidos en pleno dominio y libres de cargas al Ayuntamiento. (Esta Modificación no afecta a los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento aprobados en ambos

**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de Julio de 2001.

Castilleja de Guzmán a 5 de Julio de 2001



EL SECRETARIO,

**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de Octubre de 2001.

Castilleja de Guzmán a 15 de Octubre de 2001



EL SECRETARIO,

Planes Parciales, que mantienen su vigencia y determinaciones, en cada una de las nuevas Unidades de Ejecución).

## 2. ESTADO ACTUAL. ZONIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

### Plan Parcial PP-1 "Calle Real"

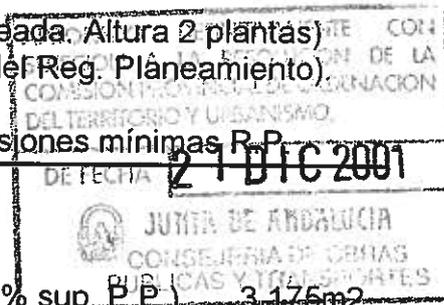
Aprobado definitivamente con fecha de 5 de 1 de 1996.

Uso global: Residencial . Densidad : 40 viv/ha.

Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar adosada o pareada. Altura 2 plantas)

Numero máximo de viviendas :127. (Unidad Elemental del Reg. Planeamiento)

ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE	%	Cesiones mínimas R.P.	
Residencial	16.289 m <sup>2</sup>	51,31%		
Esp. Libres	3.175 m <sup>2</sup>	10,00%	(10% sup. P.P.)	3.175m <sup>2</sup>
Docente (Preescolar)	1.270 m <sup>2</sup>	4,00%	(10m <sup>2</sup> /viv)	1.270 m <sup>2</sup>
Deportivo	0 m <sup>2</sup>	0,00%	(no es exigible)	0 m <sup>2</sup>
SIPS (Social y Comercial)	169 m <sup>2</sup>	0,53%	(2m <sup>2</sup> c/viv :1,5M <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	169m <sup>2</sup> c
Viaro	10.846 m <sup>2</sup>	34,16%	(no se fijan mínimos)	
<b>TOTAL P.P.</b>	<b>31.760 M<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>(Unidad Elemental 250 viv)</b>	



El Plan Parcial se sitúa al norte y en continuidad con el perímetro del núcleo urbano de Castilleja de Guzmán. Establece una ordenación en base a cinco manzanas completas, y dos medias manzanas que sellan las medianeras de las manzanas preexistentes del núcleo urbano, clasificado como Suelo Urbano. La totalidad de los equipamientos del P.P. (Espacio Libre, Educativo y SIPS), se concentran en una única manzana situada en el centro del conjunto, muy próxima al resto del casco urbano, y accesible desde la Calle Miguel de Cervantes.

La topografía de la manzana de equipamientos presenta una pendiente suave hacia el este, y forma romboédrica, con una anchura media de 54 m y longitud media de 82 m. Su superficie es la resultante de la suma de los tres usos de equipamiento, 4.614 m<sup>2</sup>.

La manzana esta completamente urbanizada, al igual que el resto del Plan Parcial. En una de sus fachadas se aloja el centro de transformación del conjunto, lo cual no supone perdida de funcionalidad de la parcela, salvo la correspondiente servidumbre de uso.

Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán en el ámbito de los planes parciales PP-1 " Calle Real" y, PP- 3 "Zona Norte"

**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de Julio de 2001.

Castilleja de Guzmán a 5 de Julio de 2001

EL SECRETARIO



**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de Octubre de 2001.

Castilleja de Guzmán a 15 de Octubre de 2001

EL SECRETARIO



Las cesiones de equipamientos del Plan Parcial se ajustan rigurosamente al mínimo que establece el Reglamento del Planeamiento, por lo que la parcela resultante para centro educativo, en torno a 1.000m<sup>2</sup>, solo resulta utilizable para la construcción de un centro de Preescolar, y resulta insuficiente para un centro de Primaria, con superficie de parcela mínima de 4.500 m<sup>2</sup>.

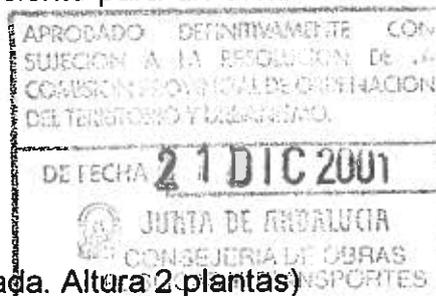
### Plan Parcial PP-3 "Zona Norte"

Aprobado definitivamente con fecha de 25 de 2 de 1999.

Uso global: Residencial . Densidad : 23 viv/ha.

Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar adosada o pareada. **Altura 2 plantas**

Numero máximo de viviendas :110. (Unidad Elemental del Reg. Planeamiento).



ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE	%	Cesiones mínimas R.P.	
Residencial	15.151 m <sup>2</sup>	51,31%		
Esp. Libres	12.837m <sup>2</sup>	26,97%	(10% sup. P.P.)	4.760m <sup>2</sup>
Docente (Preescolar)	2.411 m <sup>2</sup>	5,06%	(10m <sup>2</sup> /viv)	1.110 m <sup>2</sup>
Deportivo	0 m <sup>2</sup>	0,00%	(no es exigible)	0 m <sup>2</sup>
SIPS (Social y Comercial)	1.002 m <sup>2</sup>	2,10%	(2m <sup>2</sup> c/viv :1,0M <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	220m <sup>2</sup> c
Viaro	16.201 m <sup>2</sup>	34,04%	(no se fijan mínimos)	
<b>TOTAL P.P.</b>	<b>47.600 M<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>(Unidad Elemental 250 viv)</b>	

El Plan Parcial se sitúa en continuidad con el PP-1, con la misma tipología de vivienda unifamiliar, y con la misma singularidad del trazado viario a base manzanas de forma romboédrica, aumentando la superficie urbanizada hacia el norte y hacia el este, donde la topografía se empieza a manifestar con fuertes pendientes correspondientes al frente de cornisa del Aljarafe.

Establece una ordenación en base a cinco manzanas residenciales, concentradas al norte del conjunto, y cuatro manzanas destinadas a espacios libres fundamentalmente y al resto de equipamientos, que se sitúan en el borde este del conjunto, colindantes con las manzanas residenciales del PP-1 al oeste, y abiertas a las vistas que se dominan desde el frente de la cornisa del Aljarafe hacia el este. Las manzanas de espacio libre y equipamiento son igualmente accesibles desde las viviendas del PP-3 y del PP-1, y también a través de la calle Juan Jiménez García por el resto del tejido residencial del núcleo urbano consolidado.

Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán en el ámbito de los planes parciales PP-1 " Calle Real" y, PP- 3 "Zona Norte"

**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de Julio de 2001.

Castilleja de Guzmán a 5 de Julio de 2001

EL SECRETARIO,



**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de Octubre de 2001.

Castilleja de Guzmán a 15 de Octubre de 2001

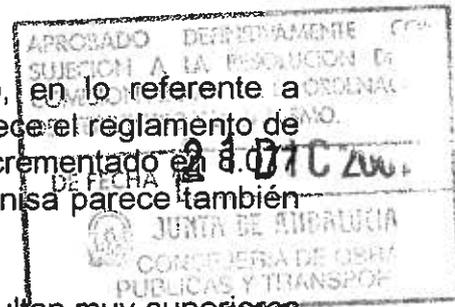
EL SECRETARIO,



La topografía de las manzanas de equipamiento presenta pendientes hacia el este en su sentido transversal, y una muy suave pendiente ascendente hacia el norte. La anchura media de las manzanas es de 17 m y su longitud media es variable en cada manzana. En la manzana mas interna, situada en proximidad con las viviendas del PP-1, se sitúan las parcelas destinadas a equipamiento educativo y SIPS, que se completa con otra parcela de espacios libres. Las otras tres manzanas situadas en el perímetro externo hacia el este, se destinan íntegramente a espacios libres.

En la actualidad se están ejecutando las obras de urbanización, y simultáneamente se ejecutan las obras de construcción del conjunto de viviendas del Plan Parcial.

Las cesiones de suelo con destino a equipamiento, en lo referente a espacios libres son muy superiores a las mínimas que establece el reglamento de Planeamiento, pues sobre un mínimo de 4.760 m2 se han incrementado en 8.000 m2. La posición de los espacios libres en el frente de la cornisa parece también acertada.



Las cesiones de suelo destinadas a SIPS, también resultan muy superiores a las mínimas del R.P., pues sobre un mínimo de 220 m2, (Con edificabilidad de 1m2/m2), se amplían hasta 1.002 m2, permitiendo una gran versatilidad de usos sobre esta parcela.

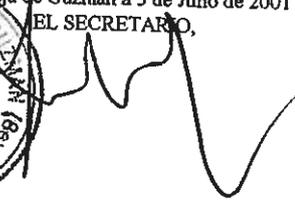
Sin embargo la parcela destinada a equipamiento educativo de 2.411 m2, aunque también resulta superior a la mínima del R.P., resulta insuficiente para poder destinarla a la construcción de un centro de Primaria, y como en el caso de la parcela educativa del PP-1, solo se podría utilizar para un centro de Preescolar.

Por último resulta significativo, que aunque el Reglamento no establezca la obligatoriedad de reservar suelo para equipamiento deportivo, en los casos de Unidades Elementales inferiores a 250 viviendas, al haberse reservado suelo para espacios libres de manera tan holgada, no se haya proyectado la ocupación de parte de estos espacios libres para el uso deportivo, bien como uso exclusivo, o bien como uso compatible en los espacios libres.

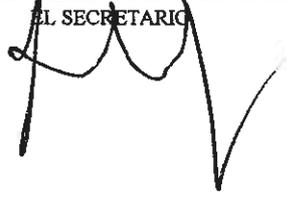
**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de Julio de 2001.

**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de Octubre de 2001.

Castilleja de Guzmán a 5 de Julio de 2001  
EL SECRETARIO



Castilleja de Guzmán a 15 de Octubre de 2001  
EL SECRETARIO

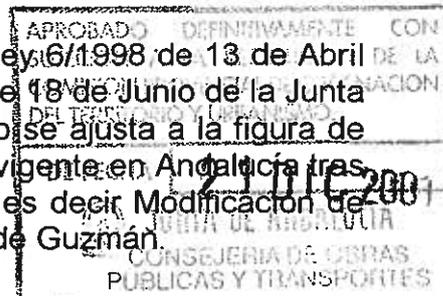


Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán en el ámbito de los planes parciales PP-1 " Calle Real" y, PP- 3 "Zona Norte"



### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL AMBITO DE LOS PLANES PARCIALES PP-1 Y PP-3. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y Ley 1/1997 de 18 de Junio de la Junta de Andalucía, el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el Art. 128 del TRLS de 1992, vigente en Andalucía tras la aprobación del texto legislativo citado anteriormente, es decir Modificación de Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Castilleja de Guzmán.



Las variaciones introducidas en el planeamiento no suponen cambio alguno en la clasificación del suelo, pues se mantiene la clasificación de Suelo Apto para Urbanizar, y se mantienen los límites globales de ambos Planes Parciales, aunque se suprima su límite interno, al delimitarse ambos Planes como un único sector de planeamiento Parcial, que se denomina Plan Parcial PP-1 y 3. Tampoco se altera la estructura general y orgánica del territorio ni de la población, ni se modifican los Sistemas Generales. Tampoco se modifica el trazado del viario y alineaciones locales proyectados, ni la asignación de aprovechamientos y densidades de viviendas a las manzanas de uso privado, y por tanto no existe ningún tipo de incremento poblacional, que altere los estándares de equipamiento público.

Tampoco se modifican los ámbitos de gestión, por cuanto la Modificación delimita dos Unidades de Ejecución sobre el nuevo sector de planeamiento, que se corresponden exactamente con la delimitación de los Proyectos de Compensación aprobados en el ámbito de cada Plan Parcial originario, por lo que con la presente Modificación no se alteran los derechos y cargas derivadas del planeamiento que corresponden a los propietarios privados del suelo, y por tanto no será necesario introducir modificaciones en los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento que desarrollan ambos Planes Parciales.

Con la presente Modificación tan solo se varía la asignación de los usos pormenorizados de los sistemas locales de equipamiento, sobre las manzanas asignadas a tal fin por ambos Planes Parciales, en donde se localizan las cesiones de equipamiento y espacios libres. En ambas Unidades de Ejecución, las parcelas afectadas por el cambio de asignación de equipamientos, son de titularidad municipal, por la cesión obligatoria que otorga como título de propiedad, la aprobación y registro de los correspondientes Proyectos de Compensación.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán en el ámbito de los Planes Parciales PP-1 y PP-3, se ajustará a lo establecido en el Art. 128 "Modificación de Planes", y 114 "Tramitación de Instrumentos de Planeamiento General", del TRLS de 1992, mediante Aprobación Inicial del Pleno del Ayuntamiento, Publicación del acuerdo en el BOJA y en diario de difusión provincial, periodo de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, Aprobación Provisional por el Pleno Municipal, y remisión a la

Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán en el ámbito de los planes parciales PP-1 " Calle Real" y, PP- 3 "Zona Norte"

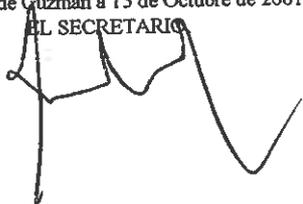
**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de Julio de 2001.

Castilleja de Guzmán a 5 de Julio de 2001  
EL SECRETARIO



**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de Octubre de 2001.

Castilleja de Guzmán a 15 de Octubre de 2001  
EL SECRETARIO



Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como órgano competente para la Aprobación Definitiva.

El alcance limitado de la Modificación, al no afectar a la clasificación de Suelo, ni a los Sistemas Generales, ni al suelo no urbanizable, no supone ningún tipo de afección potencial al medio ambiente, y por tanto el presente documento esta excluido del cumplimiento del Procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con la Ley de Protección Ambiental y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las variaciones introducidas por la presente Modificación son las siguientes.

Se mantiene la delimitación de la Clasificación del Suelo de las NNSS de 1990, y su anterior Modificación en el ámbito del PP-3.

Se define un único sector de Suelo Apto para Urbanizar, denominado Plan Parcial PP-1 y 3, que engloba los anteriores dos sectores PP-1 y PP-3.

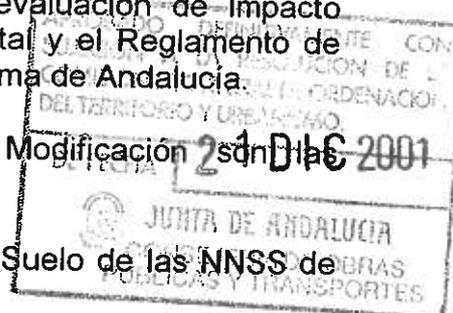
La Modificación define dentro del ámbito del nuevo sector PP-1y3, la ordenación pormenorizada del sector, manteniendo los parámetros de aprovechamiento, densidades, edificabilidad, asignación de usos privados, alineaciones y rasantes, y demás parámetros de ordenación definidos por los Planes Parciales PP-1 y PP-3, salvo en la asignación de los usos de equipamiento y espacios libres locales, sobre las manzanas de cesión obligatoria, que se modifica de acuerdo con el contenido de los planos y los cuadros correspondientes de este documento.

La Modificación delimita dentro del nuevo sector PP-1y3, dos nuevas Unidades de Ejecución, denominadas U.E.1 y U.E.3, cuyos ámbitos de gestión se corresponden exactamente con la delimitación de los correspondientes Planes Parciales PP.1 y PP.3, y de los Proyectos de Compensación y Proyectos de Urbanización, aprobados en cada caso. El desarrollo de la gestión y ejecución de ambas Unidades, se realizará manteniendo las determinaciones aprobadas en cada ámbito por los respectivos documentos de gestión y ejecución ya aprobados en cada caso.

No se modifica la regulación normativa de las manzanas afectadas al uso residencial, manteniéndose la normativa aprobada, que es la misma para ambos Planes Parciales.

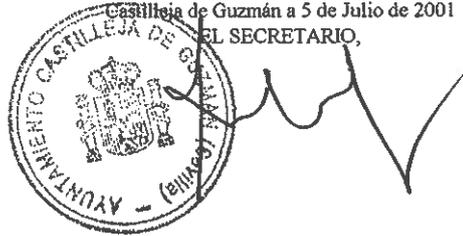
La Modificación si establece variaciones en la regulación normativa de las manzanas afectadas a los usos de Espacios Libres, y Equipamientos, que se definen en el apartado correspondiente, estableciendo una nueva regulación de estos usos.

Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán en el ámbito de los planes parciales PP-1 " Calle Real" y, PP- 3 "Zona Norte"



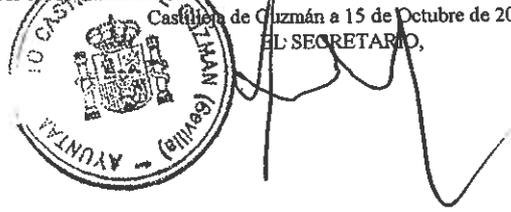
**Diligencia.**- Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de Julio de 2001.

Castilleja de Guzmán a 5 de Julio de 2001  
EL SECRETARIO,



**Diligencia.**- Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de Octubre de 2001.

Castilleja de Guzmán a 15 de Octubre de 2001  
EL SECRETARIO,





#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

##### 4.1. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

La ordenación de los sistemas locales de equipamiento y espacios libres, propuesta por la presente Modificación de las NNSS, en el ámbito de los Planes Parciales PP-1 y PP-3, pretende racionalizar la distribución espacial de los mismos, procurando optimizar el tamaño y localización de las parcelas destinadas a equipamiento para permitir la construcción de las edificaciones e infraestructuras de urbanización y equipos necesarias para el uso y disfrute efectivo de las mismas por los vecinos de la población.

Especialmente resulta imprescindible agrupar en una única parcela las cesiones de equipamiento educativo de ambos Planes Parciales, a fin de obtener el suelo necesario para la construcción del centro escolar mínimo de Enseñanza Primaria, que de acuerdo con las características definidas por la Consejería de Educación debe tener una superficie mínima de 4.500m<sup>2</sup>, para albergar un Centro con tres aulas de Preescolar y seis aulas de Enseñanza Primaria.

El principal criterio para la reordenación de los equipamientos y espacios libres, será considerar a los efectos de su cuantificación y su localización, que ambos Planes Parciales, se reordenan como un único sector de planeamiento parcial, debido a su tamaño y proximidad, y conforman una única Unidad Elemental de acuerdo con los criterios de aplicación de los Estándares de equipamiento del Reglamento de Planeamiento.

Así el conjunto de los dos Planes Parciales, que no superan entre ambos la cifra de 250 viviendas (Unidad Elemental), mantienen tras su Modificación como un único ámbito de Planeamiento Parcial, los mismos parámetros cuantitativos de aprovechamiento y cesiones, aunque se modifican la distribución espacial de las mismas en lo referente a equipamientos y espacios libres, obteniéndose una mejor utilización de las mismas.

Se modifica la manzana del PP-1, que agrupaba todos los equipamientos y espacios libres del Plan, y se destina en su integridad a equipamiento educativo, con una superficie total de 4.614 m<sup>2</sup>, suficiente para albergar el centro escolar previsto. Su localización en proximidad al núcleo urbano consolidado y su proximidad respecto al conjunto de manzanas residenciales de ambos planes parciales, garantizan una óptima accesibilidad a la misma.

Y también se modifica la manzana del PP-3, que agrupaba el equipamiento educativo, junto con el SIPS y parte de zona verde local. En este caso se sustituye el equipamiento educativo por Espacio Libre Local, compensándose la superficie de espacios libres y educativo entre ambas manzanas. Como resultado de la Modificación esta manzana queda destinada a espacios libres salvo una de

**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de Julio de 2001.

Castilleja de Guzmán a 5 de Julio de 2001

EL SECRETARIO,



**Diligencia.-** Para hacer constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.5 del R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento, los documentos y planos que integran el presente "Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento en los ámbitos de los Planes Parciales PP-1 "calle Real y PP-3 "Zona Norte" son los **APROBADOS PROVISIONALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de Octubre de 2001.

Castilleja de Guzmán a 15 de Octubre de 2001

EL SECRETARIO,

