AYUNTAMIENTO
DE
CASTILLEJA DE GUZMAN
41908 - (Sevilla)

En Castilleja Guzmán
a 23 de Octubre 2000

P. P. 1

Aprobación Inicial 17 febrero 94.

A definitiva 10 Abril - 95 ↓

Resolución C.P.O.T. y U.

A. Provisional 17 Agosto - 95 y revocación
A.D. por acuerdo del 12 de Julio 95 COPyT

A D Pleno 5 de Enero 96. Publicado BOP 99
de 30 de Abril 96.

PLAN PARCIAL P. P. 1 "CALLE REAL EN CASTILLEJA DE GUZMÁN"

DOCUMENTOS

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

II.- PLANOS DE INFORMACIÓN

III.- PLANOS DE PROYECTO

IV.- ORDENANZAS REGULADORAS

V.- PLAN DE ETAPAS

VI.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

I.- *MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES*

1.- GENERALIDADES
1.1.- Objeto
1.2.- Entidad promotora
1.3.- Datos del terreno
1.4.- Determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias Municipales
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMALICEN
3.- CONTENIDO Y DETERMINACIONES
4.- DOCUMENTACIÓN
5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
5.1.- Descripción según escrituras
5.2.- Topografía y estado actual
5.3.- Infraestructura existente
5.4.- Objetivos, criterios y programa desarrollado
6.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN
6.1.- Suelo residencial
6.2.- S.I.P.S. (Equipamiento Social)
6.3.- Equipamiento escolar
6.4.- Sistema de espacios libres
6.5.- Red viaria y equipamiento
6.7.- Cuadro resumen de la zonificación y usos del Plan Parcial
7.- INFRAESTRUCTURA
7.2.- Alumbrado Público
7.3.- Abastecimiento de Aguas
7.4.- Alcantarillado
7.5.- Pavimentación, viario y estacionamiento
7.6.- Desechos y residuos sólidos
7.7.- Jardinería y arbolado
8.- DETERMINACIONES OBLIGATORIAS SEGÚN EL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO
8.1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización
8.2.- Relación de propietarios afectados
8.3.- Modo de actuación de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas
8.4.- Compromisos con el Ayuntamiento
8.5.- Garantías de cumplimiento
8.6.- Medios económicos

IV.- *ORDENANZAS REGULADORAS*

1.- DISPOSICIONES GENERALES
2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA SUELO RESIDENCIAL
3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA SUELO DE RESERVAS DE ZONA VERDE
4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

V.- *PLAN DE ETAPAS*

VI.- *ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO*

RELACIÓN DE PLANOS DEL Plan Parcial P.P. 1. Calle Real
Castilleja de Guzmán
Sevilla

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. Situación en relación al área de la provincia
I.2. Situación en relación a la estructura orgánica de las Normas Subsidiarias Municipales
I.3. Ordenación establecida en las Normas Subsidiarias Municipales
I.4. Clasificación del suelo según Normas Subsidiarias Municipales
I.5. Topográfico. Estado actual
I.6. Red de saneamiento prevista en las Normas Subsidiarias Municipales
I.7. Red de abastecimiento de agua prevista en las Normas Subsidiarias Municipales
I.8. Red de suministro eléctrico previsto en las Normas Subsidiarias Municipales
I.9. Red de telefonía prevista en las Normas Subsidiarias Municipales
I.10. Catastral

PLANOS DE PROYECTO

P.1. Zonificación con asignación de usos pormenorizados
P.2. Red viaria, alineaciones y rasantes y secciones transversales
P.3. Esquema de red de saneamiento
P.4. Esquema de red de abastecimiento de agua
P.5. Esquema de redes de alta y baja tensión
P.6. Esquema de red de alumbrado público
P.7. Esquema de la red de telefonía
P.8. Plan de etapas

I.- *MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES*

1.- GENERALIDADES

1.1.- Objeto

El presente documento se redacta al objeto de dar cumplimiento a las determinaciones que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castilleja de Guzmán en relación con el Plan Parcial P.P.1 Calle Real.

Dichas Normas Subsidiarias fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión del día 1 de Junio de 1.990.

El Plan Parcial se redacta al amparo de lo establecido en el artículo 104 del texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para los Planes de iniciativa particular.

1.2.- Entidad promotora

La iniciativa de la redacción del Plan correspondiente a la entidad Control Urbanístico S.L., con C.I.F. nº B-41.611.252, propietario único de los terrenos afectados por el Plan Parcial P.P.1 Calle Real, siendo el domicilio de notificación de la misma el siguiente: C/ San Pablo nº 1, Casa F, 4º C. Sevilla.

Se acompaña copia del contrato privado de compraventa de los terrenos.

1.3.- Datos del terreno

El sector se encuentra ubicado en el sueño urbanizable de Castilleja de Guzmán, lindando con suelo urbano por su lindero Sur, con suelo no urbanizable al Norte, Este y Oeste. La topografía es de pendiente homogénea en todo el ámbito, descendiendo en dirección Oeste - Este con una pendiente media del 6%. La cota, respecto al nivel del mar es variable entre los 124 y los 136.

Los datos catastrales y registrales de la finca se acompañan como anexo a esta memoria.

Los terrenos no tienen aprovechamiento agrícola actualmente, no existiendo edificaciones en el mismo.

1.4.- Determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias Municipales

Las Normas subsidiarias establecen en el apartado 2.6.2. de la Memoria Justificativa, "Desarrollo previsto", las siguientes determinaciones:

Suelo Urbanizable: Plan Parcial P.P.1 "Calle Real"

- *Superficie: 3,175 Has.*
- *Capacidad residencial: 127 viviendas*
- *Uso: Residencial*
- *Densidad: 40 viv/ha.*
- *Dotaciones de equipamiento: Según anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.*
- *Zonas verdes: 3175,00 m^2*
- *Zona escolar: 1270,00 m^2*
- *Comercial y social: 254,00 m^2 edificables.*
- *Cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector*

Asimismo, establecen en el artículo 4.1.2.3. "Derechos y cargas de los propietarios. Cesiones

Obligatorias", lo siguiente:

Art. 8.- Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas. (Art. 120 Ley del Suelo).

A) Efectuar las cesiones de terrenos que se establece en la Ley del Suelo (Art. 83. 84.3).
B) Sufragar los costes de la urbanización: obras de viabilidad saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público y jardineria, que estén previstas en los Planes y Poyectos.
C) Indemnizaciones procedentes del derribo de construcciones que obstaculicen el desarrollo de la unidad.
D) Coste de planeamiento proyecto de urbanización y reparcelación.

Art. 9.- El suelo urbanizable, será de cesión obligatoria, el 10% del aprovechamiento medio, pudiendo ser sustituida por una indemnización económica.

En el artículo 4.1.2.4. "Sistemas de Gestión", se establece la posibilidad de ejecutar los polígonos o unidades de actuación mediante cualquiera de los sistemas que determina el Artículo 119 de la Ley del Suelo: Compensación, Cooperación o Expropiación, pudiendo La Administración actuante elegir el sistema que considere, dando preferencia a los sistemas de Compensación y de Cooperación.

Las Normas específicas en Suelo Urbanizable, artículos 168 al 184, desarrollan las condiciones aplicables a este tipo de suelo, destacando las siguientes determinaciones:

Art. 168.- Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos así considerados por las presentes Normas que se recogen en el plano de Clasificación de Suelo, Conformando unidades o polígonos de actuación con suficiente entidad para establecer una distribución justa de cargas y beneficiarios entre los afectados, y la superficie necesaria para establecer las cesiones de suelo que contendrán los sistemas locales de equipo.

Art. 169.- Los propietarios de suelo urbanizable cederán obligatoria y gratuitamente los terrenos que se dediquen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas o de recreo y expansión, centros culturales o docentes y además servicios públicos necesarios. Asimismo, cederán obligatoria y gratuitamente el 10% del aprovechamiento del medio de un sector de parcelas de similares características de aprovechamiento, actuación y ordenación volumétrica al resto de las parcelas. Los terrenos cedidos entraran a formar parte del Patrimonio municipal y se desestimarán a los fines previstos en los artículos 165 y 166 de la L.R.S. Igualmente deberán ceder o compensar económicamente la parte proporcional correspondiente de sistemas generales.

Art. 170.- Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable cederán el suelo destinado para el equipamiento especificado en el articulo anterior, en las cuantías mínimas expresadas en el anexo del R. De Planeamiento.

Art. 171.- Todas las cesiones del suelo que porcedan se realizaran simultaneamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, haciendo constar en las escrituras y Registros correspondientes la obligación por parte del cedente, de ejecutar las obras de urbanización precisas.

En caso de afectar a más de un propietario, el Plan Parcial contendrá el proyecto de reparcelación, en cuyo caso, las cesiones se llevaran a cabo con la aprobación de este.

Art. 172.- El trazado viario, tipología y localización de equipo recogida en el plano de ordenación de las presentes Normas para el suelo urbanizable, se considera, como Avance de Planeamiento de los futuros Planes Parciales que nacerán de realizarse.

Art. 173.- Los propietarios de suelo efectuaran a su consta la totalidad de las obras de urbanización debiendo colaborar en la parte proporcional correspondiente a su aprovechamiento urbanístico en las necesarias obras de mejora y ampliación de las redes de infraestructura.

Art. 180.- El suelo apto para ser urbanizado se desarrolla mediante los siguientes Planes Parciales:

A) P.P. uso residencial calle Real (P.P. 1)
B) P.P. uso residencial y terciario (P.P. 2)

Art. 181.- La delimitación de estos polígonos de adecuación figura en Plano de Clasificación del Suelo y

delimitación de Unidades y Polígonos de Actuación.

Art. 182.- Se considera prioritario para la redacción del Plan Parcial (P.P.1. a) calle Real, la condición de aprobación suelo urbano residencial colindante, zona de crecimiento (2).

Art. 184.- El Plan Parcial para uso exclusivamente residencial (P.P.1) desarrollará las siguientes determinaciones:

A) El uso general será residencial, autorizándose todo aquel que no perturbe a la residencia tal como: administrativo, asistencial, comercial, deportivo, escolar, cultura, social, etc.
B) Para todo uso distinto del residencial, se tendrá en cuenta el reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como el Reglamento de Espectáculos.
C) Las condiciones de composición y materiales estarán sujetas al principio de adecuación al entorno en el sentido de calidad arquitectónica; la valoración de extremos se realizará mediante informe razonado y documentado del técnico municipal, no estableciéndose infracciones algunas en este sentido, inicialmente.
D) Las obras de urbanización se ejecutarán cumpliendo la normativa redactada al respecto en las presentes Normas Subsidiarias, en lo que se refiere a la instalación de todos los servicios.
E) La densidad máxima a aplicar sobre la superficie bruta de los terrenos será de 40 Viv/Ha.
F) En este caso la tipología será de vivienda unifamiliar adosada en dos alturas (máximo 7,00m.), adaptándose a las alineaciones establecidas en los Planes Parciales pudiendo reconvertirse en vivienda unifamiliar pareada siempre que se ejecute por manzanas completas y el Plan Parcial correspondiente lo contemple.
- Parcela mínima 100,00 m^2
- Se podrá construir un castillete en azotea con una superficie máxima del 20% de la edificada en planta baja.
- Ocupación máxima sobre parcela neta el 80%, excepto en planta baja para usos distintos al residencial que será del 100%

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

La procedencia de su formulación es clara dado que es el único sector de suelo en Castilleja de Guzmán calificado como urbanizable que puede satisfacer las necesidades de crecimiento del suelo urbano.

La situación excepcional respecto a Sevilla le confiere grandes posibilidades de comercialización y desarrollo.

3.- CONTENIDO Y DETERMINACIONES

El Plan Parcial contiene las determinaciones que se establecen en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 y que se enumeran a continuación:

a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
b) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos, y tipologías edificatoriasy, en su caso, la división en unidades de ejecución.
c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas, será como mínimo de 18,00 metros cuadrados por vivienda o por 10,00 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran contruir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público.
d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales docentes en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadradros de edificación residencial si no hubiera determinado expresamente el número de viviendas que pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
e) Emplazamiento reservados para templos, centros asistenciales sanitarios y demás servicios de interés público y social.

CONTRATO DE COMPRA-VENTA

En Sevilla a Treinta de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro.

REUNIDOS

De una parte: Doña Carmen Blasco Frois, con D.N.I. 28.225.241, mayor de edad, vecina de Sevilla y con domicilio en C/ Monte Carmelo Nº6 Piso 5º y Dº Raimundo Blasco Frois, mayor de edad, con D.N.I. 28.225.240, vecino de Sevilla, con domicilio en Avda. de la Borbolla, Nº65 Piso Cuarto B.
Y de otra parte D. Jose Antonio Camuñez Morilla mayor de edad y con D.N.I. 28.561.309 vecino de Sevilla y con domicilio en Plaza de Cuba, 4 Piso 2º

INTERVIENEN

Los dos primeros, en su propio nombre y derecho y el tercero en nombre de la sociedad "Control Urbanístico, S.L." con domicilio en Sevilla, C/ San Pablo, 1 Casa F 4ºB y C

Y ambas partes en la calidad en que intervienen

613/95 N.1

EXPONEN

A) *Que los señores Blasco, son propietarios de una finca (B) con una superficie aproximada de (31.750 m²)treinta y un mil setecientos cincuenta metros cuadrados, ubicada en el municipio de Castilleja de Guzmán (Sevilla) y considerada en las Normas Subsidiarias Municipales como suelo urbanizable y a desarrollar urbanísticamente a través de realización de Plan Parcial (PP1-Calle Real) con cabida para construcción de (127 v.) ciento veintisiete viviendas unifamiliares.*

Las anteriores definiciones están integradas dentro de la finca matriz conocida como "Monte Lirio", situada en la margen derecha de la Carretera de Camas a Albaida, SE-510, y en su antiguo trazado, propiedad de los Hermanos Blasco Frois.

Sus linderos son: Al Norte, con finca de la que se segrega; al Sur con la parcela calificada como suelo urbano del Estudio de Detalle (Zona de Crecimiento), también propiedad de los hermanos Blasco; al Este con finca de la que se segrega y al Oeste con finca de la que se segrega. Se adjunta plano debidamente señalado y firmado por ambas partes y considerándose la finca referenciada como cuerpo cierto.

La finca matriz está comprendida en el termino de Castilleja de Guzmán e inscrita en el Registro de la Propiedad número Tres de Sevilla y en el Tomo 1.890, Libro 8, Folios 121 y 124, fincas 395 y 396 y recibidas en herencia por los hermanos Blasco Frois de D. Manuel Lissen Hidalgo, según actas autorizadas ante el Notario de Sevilla D. Victorio Magariños Blanco, el 23 de Diciembre de 1.993, correspondiendo la finca 395 a D. Raimundo y la 396 a Dª Carmen.

B) *Que D. José Antonio Camuñez Morilla en representación de la Sociedad antes referenciada, compra dicha finca, anteriormente descrita y señalada en el plano que se adjunta (B), y los señores Blasco Frois, venden la citada finca, con las siguientes condiciones:*

C) *Que el precio de la compra-venta se fija en*

D) *Que el pago del precio pactado se realizará, en cheques conformados por entidad bancaria y:*

613/95 H.1

Dicha escritura se otorgará a favor de la persona física o jurídica que designe el comprador

e) *El Sr. Camuñez Morilla, en nombre de la Sociedad Control Urbanístico, S.L., se compromete a encargar y sufragar a su costa los gastos inherentes al proyecto de Plan Parcial Nº1 y al correspondiente Proyecto de Urbanización, presentando el PP-1 en el Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán antes del 15 de Marzo de 1.995 para la obtención de la correspondiente aprobación.*

E) La finca se vende sin más cargas que las que se reflejan en la Nota simple que se adjunta.

F) La falta de pago de cualquiera de los plazos representativos del precio aplazado en la fecha convenida o del incumplimiento de la clausula e), facultará a la parte vendedora para ejercitar la resolución de pleno derecho del contrato. Pero la resolución sólo tendrá lugar, una vez cumplido el término de un mes y un día a contar desde la diligencia de requerimiento fehaciente que el vendedor hiciera al comprador, exigiendo el cumplimiento de la obligación y ejercitando la resolución si no pagara en el plazo antes referido, del mes y un día (requerimiento notificación).

Igualmente en el supuesto de que el incumplimiento sea imputable a los vendedores, estos deberán devolver el duplo de las cantidades recibidas. Estas causas de imcumplimiento expresamente són: que las cargas sean distintas a las existentes en la fecha de hoy, cuya fotocopia entrega la propiedad, o que no otorgue la escritura en el plazo señalado. Esta clausula para ambas partes no tendrá validez si la causa es de fuerza mayor.

Si en el requerimiento se limita el vendedor a reclamar el pago, para que la resolución tenga lugar, es necesario además que el vendedor notifique fehacientemente la resolución de conformidad con el artículo 59 del Reglamento Hipotecario.

La resolución no será obstáculo para que la parte vendedora como compensación al uso temporal de la finca y perjuicios causados, si los hubiere, pueda exigir una justa indemnización, que consistirá en la retención por parte de los vendedores y perdida por la parte compradora de las cantidades entregadas.

G) El presente contrato de compra-venta se formalizará mediante Escritura Pública cuyo otorgamiento será firmado ante el Notario D. Victorio Magariños Blanco, con despacho en Sevilla, Calle Almirante Lobo número 3.

H) Todos los gastos y arbitrios que se originen como consecuencia de la Escritura Pública, incluido el Impuesto Municipal sobre Incremento de Valor de los terrenos (Plus Valía), serán sufragados según Ley. Puesto que es precisa la segregación los gastos de esta serán por cuenta de los compradores.

I) Ambas partes conocen las circunstancias de las fincas objeto de esta operación.

613/95 II.1

J) Todos los gastos imputables a la finca ocasionados antes del 30/12/94 serán sufragados por la parte vendedora, de igual forma los ocasionados a partir de esta fecha serán imputables a la parte compradora.

K) Las partes se someten a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de Sevilla, en caso de litigio o reclamación que dimanen de este contrato, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Los vendedores no serán responsables de ninguna negligencia que pueda cometerse por parte de los compradores u otro organismo, no siendo imputable por este concepto ningun perjuicio ni material ni económico a los vendedores.

En prueba de conformidad se firma el presente por triplicado en el lugar y fecha antes indicados.

Carmen Blasco

613/95 II.1