PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOM
SE	SEVILLA N.º TRES	CTJA. DE GUZMAN	8	089

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 396
Esta finca y otras quedan AFECTAS durante el plazo de DOS AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberadas por la cantidad de 590.490 pesetas, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Sevilla, a 11 de Abril de 1994.	1ª Segregación y Cesación de Condominio previa extinción de usufructo. As 23/24-2 2 As 24/24-2 3	RUSTICA: Finca llamada "Divina Pastora", conocida vulgarmente con el nombre de Montelirio, término de Castilleja de Guzman, de forma irregular, con una superficie de diez hectarea veintidós areas y cincuenta centiareas. Ocupa un terreno accidentado, situado en lo alto la cuesta de la parte derecha de la carretera que conduce de Castilleja de Guzmán a Valenci de la Concepción. Sus linderos son: al Norte con finca de la misma procedencia en térmi municipal de Valencina de la Concepción; por el Sur, con carretera de Castilleja de Guzman Valencina de la Concepción, parte de finca de esta misma procedencia en este mismo término Este, casas de Castilleja de Guzman y finca de esta misma procedencia en este mismo término y Oeste, finca Mataherrera, del término de Valencina de la Concepción, resto finca Valencina de la Concepción. Comprende parte de la parcela la Cerca. VALOR: Dieciocho millon cuatrocientas catorce mil pesetas. Es parte que se segrega de la parte radicante en es [illegible] está GRAVADA con los censos que se indican en su inscripción 1ª. Don Antonio Lissen Hidalgo Don Jose María y Don Eduardo María Lissen Otero, Don Juan Frois Hernández, Doña María d Amparo y Don Antonio de Padua Martín de Oliva Frois, Doña Carmen y Don Raimundo Blasco Fro y Doña María Dolores y Doña María Luisa Hostench Frois adquirieron aquella finca matri según su inscripción 2ª, por título de herencia en la forma y proporción siguientes: D Antonio Lissen Hidalgo, el usufructo vitalicio y los nueve restantes la nuda propiedad en proporción de dos onceavas partes cada uno de Don Jose María y Don Eduardo María Lissen Ote y una onceava parte cada uno de los restantes. Y ahora los citados nueve nudos propietarios por la ESCRITURA que causa el presente asiento, de segregación y complementaria autorizada 23 de Diciembre de 1993 por el Notario de Sevilla Don Victorio Magariños Blanco, tr manifestar y acreditar el fallecimiento del citado usufructuario, aclaran la división comunidad practicada en actas autorizadas los días 28 de Enero, 18 de Febrero y 3 de Marzo 1976 por el mismo Notario, y a tal efecto, a fin de llevar a cabo la expresada operación cuanto a la citada finca matriz, y como operación previa, SEGREGAN de la misma la descrita a principio de este asiento, que en particular se adjudica a Doña MARIA DEL AMPARO y Do ANTONIO DE PADUA MARTIN DE OLIVA FROIS, Doña CARMEN y Don RAIMUNDO BLASCO FROIS y Doña MARI DOLORES y Doña MARIA LUISA HOSTENCH FROIS, POR IGUALES PARTES INDIVISAS. En su virtud, qued inscrito el dominio de esta nueva finca formada por segregación, a favor de Doña MARIA DE AMPARO y Don ANTONIO DE PADUA MARTIN DE OLIVA FROIS, Doña CARMEN y Don RAIMUNDO BLASCO FRO y Doña MARIA DOLORES y Doña MARIA LUISA HOSTENCH FROIS. Con carácter privativo, por título adjudicación POR IGUALES PARTES INDIVISAS. La EXTENSA es la 5ª de la finca 43, al folio del Libro 6 de este mismo término, Sevilla, a once de Abril de mil novecientos noventa cuatro.

COMPAÑIA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD.
A/A. JEFE DE ZONA
C/ BLANCA PALOMA, 17
LA PAÑOLETA (SEVILLA)

Sevilla, a 27 de Enero de 1.995

Muy Srs. nuestros:

Adjunto le remito copia del esquema del trazado de la red eléctrica alta y baja tensión correspondiente al Plan Parcial "Calle Real", situado en Castilleja de Guzmán (Sevilla), que estamos tramitando, para su VºBº y sellado.

Esperando sus prontas noticias, le saluda atentamente.

Fdo.: Jesús Domínguez Corrales

Departamento Sevilla
Delegación Aljarafe

- 1 FEB. 1995

Entrada
67/95

613/95 N.11

ALJARAFESA.
Plaza del Agua, s/n
TOMARES (Sevilla).
A/A. D. ALFONSO PRIETO.

ALJARAFESA
Fecha: 01/02/95
Entrada 5902 | Salida

Sevilla, a 27 de Enero de 1.995

Muy Srs. nuestros:

Adjunto le remito copia del esquema de la red de agua y saneamiento previstos en el Plan Parcial "Calle Real", situado en Castilleja de Guzmán (Sevilla), que estamos tramitando ,para su VºBº y sellado.

Esperando sus prontas noticias, le saluda atentamente.

Fdo.:Jesús Domínguez Corrales.

613/95 N.

TELEFONICA.
C/ DOCTOR PEDRO DE CASTRO, S/N
41004 SEVILLA

Sevilla, a 27 de Enero de 1.995

Muy Srs. nuestros:

Adjunto le remito copia del esquema de la red de telefonía correspondiente al Plan Parcial "Calle Real", situado en Castilleja de Guzmán (Sevilla), que estamos tramitado, para su VºBº y sellado.

Esperando sus prontas noticias, le saluda atentamente.

Fdo.: Jesús Domínguez Corrales

P 613/95 N.1

OFICINA DE ABONADOS III
SEVILLA

31 ENE 1995

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Planeamiento Municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100,00 m^2 de edificación.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en las que se incluyan la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

4.- DOCUMENTACIÓN

La documentación que desarrolla el presente Plan Parcial es la siguiente:

1) Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones.
2) Planos de Información
3) Planos de Proyecto
4) Ordenanzas reguladoras
5) Plan de etapas
6) Estudio Económico – Financiero

5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

5.1.- Descrición según Esctrituras

Los terrenos afectos al Plan Parcial son parte de una finca de mayor cabida cuya descripción registral es la siguiente:

Rústica: Finca llamada "Divina Pastora", conocida vulgarmente con el nombre de Montelirio, en términos de Castilleja de Guzmán, de forma irregular, con una superficie de diez hectáreas, veintidós áreas y cincuenta centiáreas. Ocupa un terreno accidentado, situado en lo alto de la cuesta de la parte derecha de la carretera que conduce de Castilleja de Guzmán a Valencina de la Concepción. Sus linderos son: al Norte con finca de la misma procedencia en este término municipal de Valencina de la Concepción; por el Sur, con carretera de Castilleja de Guzmán a Valencina de la Concepción, parte de finca de esta misma procedencia en este mismo término; Este, casas de Castilleja de Guzmán y finca de esta misma procedencia en este mismo término, y Oeste, finca Maraherrera, del término de Valencina de la Concepción, resto finca en Valencina de la Concepción. Comprende parte de la parcela la Cerca.

Nota: Se acompañan como anexos a la presente memoria la parte expositiva del documento privado de compraventa de los mencionados terrenos, así como copia de la nota simple del registro de la propiedad.

5.2.- Topografía y estado actual

La topografía es de pendiente homogénea en todo el ámbito, descendiendo en dirección Oeste – Este con pendiente media del 6%. La cota respecto al nivel del mar es variable entre 124 y 136 metros.

Los terrenos carecen de aprovechamiento agrícola.

En cuanto a su situación respecto al resto del término, se encuentra junto al casco urbano.

5.3.- Infraestructura existente

5.3.1.- Pavimentación

Existe acceso pavimentado hasta los terrenos del Plan Parcial desde el Estudio de Detalle Colindante.

5.3.2.- Alcantarillado

La red de alcantarillado discurre por todas las calles del Municipio y son recogidas por el colector existente, conduciéndolas ha el colector general. Las condiciones de suministro se han solicitado a la compañia Aljarafesa. Se adjunta a la presente memoria justificante de dicha solicitud.

5.3.3.- Abastecimiento de Aguas

La red de agua depende de la Compañia Aljarafesa y discurre por la calle Real, justo por el limite del Sector. Las condiciones de suministro se han solicitado a dicha compañia. Se adjunta la presente memoria justificante de dicha solicitud.

5.3.4.- Energía Eléctrica

La red eléctrica de Alta Tensión discurre aérea cerca del propio sector, existiendo un centro de seccionamiento y varios centros de transformación en el Casco.

Se ha solicitado a la Compañia Sevillana de Electricidad informe sobre las condiciones de suministro. Dicha solicitud se acompaña como anexo a la presente memoria.

5.4.- Objetivos, criterios y programa desarrollado.

Los principales objetivos que se persiguen en la actuación son:

1.- Obtención de suelo apto para uso residencial. El artículo 184 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales define la tipología como de viviendas unifamiliares adosadas en 2 alturas, con posibilidad de reconvertirlas en unifamiliares pareadas siempre que se ejecuten por manzanas completas y se recoja en el preceptivo Plan Parcial.

2.- Obtención de suelo de cesiones para el Ayuntamiento que se concretan en Zonas Verdes de 3.175,00 m^2., la reserva para Centro Docentes de 1.270,00 m^2., y la reserva para S.I.P.Ss de 169,00 m^2.

4.- Completar las redes fundamentales de infraestructura previstas en las Normas Subsidiarias Municipales.

Con los criterios expuestos, y apoyándonos en el esquema de ordenación que establecen las Normas Subsidiarias Municipales y después de varias consultas con los responsables municipales, se desarrolla el modelo de crecimiento elegido, mediante una trama de viales que delimitan siete manzanas en las cuales se desarrolla el programa requerido, quedando el suelo para reserva escolar y las zonas verdes en una única manzan, lo más próximo posible al suelo urbano de Castilleja de Guzmán. Las manzanas se han diseñado de forma que la pendiente longitudinal de las calles principales que le dan acceso sea mínima, ofreciendo esta solución, además, un disfrute de vistas hacia Sevilla de la mayor parte de las parcelas resultantes.

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

6.1.- Suelo Residencial

Constituyen el uso fundamental del presenta Planeamiento y abarca un total de 16.289,44 m^2

La densidad admitida para la ordenación, según criterio de las Normas Subsidiarias Municipales es de 40 viviendas por hectárea, contabilizadas sobre la superficie total del sector, por lo que el número máximo de viviendas es de 127.

Las tipologías admitidas, según las Normas Subsidiarias Municipales son:

- Residencial unifamiliar adosada
- Residencial unifamiliar pareada

Otras condiciones de interés:

- Parcela mínima: 100,00 m^2
- Frente de fachada mínimos: 5,00 m
- Ocupación máxima: 80% (100% en caso de uso no residencial en planta baja)
- Volumen máximo edificable 1,50 m^2/m^2 (24.434,00 m^2)
- Altura máxima: dos plantas (7,00 m)
- Ubicación: manzanas 1, 2, 3, 5, 6 y 7
- Nº de plazas de aparcamiento: (1 plaza/100,00 m^2) 244

6.2.- S.I.P.S. (Equipamiento Social)

Las reservas que establece el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo son las siguientes:

2,00 m^2 construidos por vivienda: 2 x 127,00 = 254,00 m^2

Ocupa una superficie de 169,00 m^2 de suelo. La parcela tendrá uso exclusivo. Será de dominio privado y uso público.

Otras condiciones de interés:

- Parcela mínima: No se limita
- Frente de fachada mínimos: 5,00 m
- Ocupación máxima: 100%
- Volumen máximo edificable 1,50 m^2/m^2 (254,00 m^2)
- Altura máxima: dos plantas (7,00 m)
- Ubicación: manzanas 4
- Nº de plazas de aparcamiento: (1 plaza/100,00 m^2) 3

6.3.- Equipamiento escolar

La dotación mínima que establece el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo es la siguiente:

10,00 m2 x viviendas = 10 x 127,00 = 1.270,00 m^2

Ocupa parte de la parcela nº 4 y tiene una superficie de 1.270,00 m^2. Será de dominio público y uso público. La edificabilidad máxima asignada es de 0,50 m^2/ m^2 de parcela, es decir, 635,00 m^2, que consideramos suficiente para satisfacer las necesidades del Centro Escolar previsto: Una unidad de Preescolar.

Las edificaciones podrán situarse exentas o alienadas a vial.

Se autorizan cuantas instalaciones sean convenientes para el desarrollo del Centro.

Se prevén un total de13 plazas de aparcamiento en su interior, correspondientes a 1 plaza cada 100,00 m^2 de suelo.
Otras condiciones de interés:

- Parcela mínima: No se limita
- Frente de fachada mínimos: No se limita
- Ocupación máxima: 30%
- Volumen máximo edificable 0,50 m^2/m^2 (635,00 m^2)
- Altura máxima: dos plantas (7,00 m)
- Ubicación: manzanas 4
- Nº de plazas de aparcamiento: (1 plaza/100,00 m^2) 13

6.4.- Sistema de espacios libres

La previsión mínima establecida por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo es del 10% del total

de la superficie de actuación, con lo que tendremos:

10% x 31.750,00 m^2 = 3.175,00 m^2

Estos suelos son de cesión obligatoria y dominio y uso público.

Solamente se autoriza la edificación de instalaciones relacionadas con este tipo de suelo, con una edificabilidad máxima de 0,050 m^2 / m^2 sobre parcela, con altura de 1 planta y máximo 4,00 m de altura.

Otras condiciones de interés:

- Parcela mínima: -
- Frente de fachada mínimos: -
- Ocupación máxima: -
- Volumen máximo edificable 0,50 m^2/m^2
- Altura máxima: una plantas (4,00 m)
- Ubicación: manzanas 4
- Nº de plazas de aparcamiento: -

6.5.- Red viaria y aparcamientos

En la red viaria se establecen dos tipo de vial:

- Vial principal (tipo S1)
  Con una sección transversal de 11,00 m de los cuales 8,00 m correspondena calzada y siendo cada acera de 1,50 m disponiéndose alcorques para arbolado cada 15,00 m en ambas aceras.

- Vial secundario (tipo S2)
  Tiene una sección transversal de 9,00 m con acerado con 1,50 m de ancho y 6,00 m de calzada.

La superficie total de viario del Plan es de 10.846,56 m^2.

Se han previsto aparcamientos tanto en la red viaria como en el interior de las parcelas, con el siguiente desglose:

- Suelo residencial
  Se prevé una reserva de 1 plaza por vivienda a situar en el interior de cada parcela, siendo por lo tanto un total de 127 plazas
- Suelo S.I.P.S.
  Se reservan 3 plazas en el interior de la parcela
- Suelo de reserva escolar
  Se prevé una reserva de 1 plaza cada 100,00 m^2 de suelo, por lo que se obtienen 7 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

Se prevén además un total de 117 plazas de aparcamiento anexas a la red viaria, como aparcamiento unilateral en paralelo.

El número de plazas total es el siguiente:

Suelo residencial	127
Suelo S.I.P.S.	7
Suelo de reserva escolar	3
Anexo a la red viaria	117
TOTAL	**254**

6.7.- Cuadro resumen de la zonificación y usos del Plan Parcial

En el siguiente cuadro se relacionan las diferentes zonas del planeamiento, así como los datos relativos a su superficie, porcentaje que representan respecto al total del suelo, edificabilidad total y relativa, ocupación total y relativa, altura, número de plantas, tamaño de parcela mínima, capacidad residencial expresando número de viviendas y de habitantes, plazas de aparcamientos y rédimen del suelo, expresando si son de dominio público o privado y su uso público y privado.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR 1 "CALLE REAL"
CASTILLEJA DE GUZMÁN
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		OCUPACIÓN		PARCELA MÍNIMA	CAPACIDAD - RESIDENCIAL		Nº APARCAMIENTOS		REGIMEN SUELO	
	m²	%	m²/m²	Total m²	%	Total m²	m²	Nº viv.	Nº habit.	por viv. o m²	total	Dominio	Uso
Residencial neto	16.289,44	51,31%	1,50	24.434	80,00%	13.031,55	100,00	127	508	1 / viv.	127	Privado	Privado
Espacios libres	3.175,00	10,00%	0,05	159		0,00	no hay	0	0		0	Público	Público
Centro docente preescolar	1.270,00	4,00%	0,50	635	30,00%	381,00	1.270,00	0	0	1 / 100 m²	7	Público	Público
S.I.P.S. (Equipamiento social y comercial)	169,00	0,53%	1,50	254	100,00%	169,00	no se limita	0	0		3	Privado	Público
Red viaria	10.846,56	34,16%	0,00	0,00		0,00	no hay	0	0		117	Público	Público
TOTALES	31.750,00	100,00%	1,25	25.481		13.581,55					254		

613/95 N.1

7.- INFRAESTRUCTURA

7.1.- Energía Eléctrica

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen en el apartado 4.1.4.3 las condiciones mínimas que debe cumplir la red:

Art. 58.- Tiene por objeto establecer las condiciones y características mínimas a tener en cuenta en la proyección y cálculo de la red de suministro de energía eléctrica, para la redacción de los proyectos de urbanización necesarios para el desarrollo y ejección de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Art. 59.- En la red de energía eléctrica, deberá justificarse la procedencia de la misma compañía suministradora, acometida, tensión y capacidad disponible.

Art. 60.- La distribución en Baja Tensión se efectuará a 380 / 220 v., siendo el tendido de los cables subterráneo y prohibiéndose el uso de cables trazados por las fachadas de la edificación, excepto Normas contrarias de la compañía Suministradora.

Solo podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que se debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sea de este las obras.

Art. 61.- Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones:

A) Viviendas:

Electrificación mínima	*3.000 W/Viv.*
Electrificación media	*5.000 W/Viv.*

La carga total de un edificio destinado principalmente a viviendas será la suma de la carga de estas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a locales comerciales.

Para viviendas se adoptarán los siguientes coeficientes de simultaneidad:

Nº de abonados	Coeficiente
2 a 4	1
5 a15	0,8
16 a 25	0,6
Mayor 25	0,5

B) Edificios comerciales y locales:

Nivel de electrificación: 100 W/m^2 y planta con un mínimo por abonado de 3.000 W

C) Edificios destinados a uso industrial:

Nivel de electrificación: 125 W/m^2 por planta

Art. 62.- Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centro de transformación señalando recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar mediante certificado suscrito por la compañia suministradora que dispone de la potencia necesaria para cubrir suministrados.

Art. 63.- Los centros de Transformación y las redes de distribución se considerarán como sitemas generales. Las reservas del suelo para su instalación, tendrá carácter público, evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares. Dentro de los polígonos se reservará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicio del polígono y se preverá la instalación de redes subterráneas o en su caso aéreas a lo largo de las vías públicas.

Art. 64.- Será de obligatoria aplicación el Reglamento de Alta Tensión y el Reglamento Electrotécnico de

Baja Tensión, así como las instrucciones complementarias del Ministerio de Industria y energía: la aplicación de la NTE-IEB (1974) y las Normas si existieren establecidas por la Compañía Sevillana de Electricidad S.A.

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, previendo para los distintos edificios y viviendas las cargas mínimas fijadas en las instrucciones complementarias correspondientes al reglamento así como los coeficientes de simultaneidad que en él se especifican.

El criterio seguido para el trazado de la red se basará en garantizar una óptima distribución y aprovechamiento de la red por los usuarios y los servicios comunes del sector.

Se prevé la alimentación desde un centro de transformación que se ubicará en el lugar que indique la Compañia suministradora.

La red de Baja tensión circulará subterránea hasta cada uno de los puntos de las acometidas particulares de cada parcela, que se realizarán según las Normas de la Compañía suministradora.

7.2.- Alumbrado Público

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen en el apartado 4.1.4.4. las condiciones mínimas que debe cumplir la red:

Art. 65.- Tiene por objeto establecer las condiciones y características mínimas a tener en cuenta en la proyección de los proyectos de urbanización necesarios para el desarrollo y ejecución de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de detalle.

Art. 66.- El cálculo del alumbrado se ajustarán a los siguientes niveles de iluminación:

A) Vías principales y plazas en general.

Iluminación horizontal media: 7 lux
Coeficiente de uniformidad: 0,2

Art. 67.- La altura del punto de luz se regulará según la siguiente tabla:

Potencia luminosa instalada (Lm.)	Altura punto de luz (m.)
3.000 a 9.000	6,5 a 7,5
9.000 a 19.000	7,5 a 9,0
> 19.000	> 9,0

Art. 68.- La disposición de los puntos de luz vendrá dada por:

Relación altura punto de luz / anchura de la calzada	Disposición
1	Unilateral
2/3	Bilateral al
	Tresbolillo
1/2	Bilateral
	Pareadas

Art. 70.- Para aceras de ancho superior a 1,25 m la luminaria se colocará sobre báculo situado a distancia no inferior a 0,50 metros de la alineación exterior de bordillo. Para anchos de acero comprendidos entre 1,00 m y 1,25 m de la alineación exterior del bordillo o bien sobre brazo de pared.

Art. 71.- En las curvas los puntos de luz deberán de estar situados en la parte exterior de las mismas,

debiendo ser reducida la separación entre ellos.

En cuestas se situará un punto de luz en los cambios de rasante.

Art. 72.- La instalación de alumbrado vigente, y todos sus elementos , tales como báculos, luminarias, conductores, deberán ser de modelos y calidades según Norma de la Compañía Suministradora, debiendo vigilar el Ayuntamiento su cumplimiento.

Art. 73.- Será de aplicación al respecto la NTE-IEE 1978.

Se prevé una red de alumbrado que ilumine las zonas públicas de la urbanización de forma conveniente, situando las luminarias al tresbolillo o unilaterales, según el tipo de calzada.

El sistema de sujeción de las luminarias será mediante báculos y se utilizarán lámparas de vapor de mercurio color corregido.

La instalación de alumbrado se ajustará a lo dispuesto en la Norma MV Alumbrado Urbano 1965.

El nivel de iluminación horizontal media será como mínimo de 15 Lux tanto en las vías principales y de 6 Lux en el resto, con un coeficiente de uniformidad medio de 0,20. Se cumplirá con las condiciones establecidas en las Normas de Urbanización Municipales.

7.3.- Abastecimiento de Aguas

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen en el apartado 4.1.4.1. las condiciones mínimas que debe cumplir la red.

Art. 46.- Tiene por objeto establecer las condiciones y características mínimas a tener en cuenta en la proyección y cálculo de la red de distribución de aguas para la redacción de los proyectos de urbanización, necesarios para el desarrollo y ejecución de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de detalle.

Art. 47.- Todas las características de la red vendrán determinadas por las Normas vigentes en la empresa concesionaria, en este caso Aljarafesa S.A., siendo sometidos todos sus elementos a las prubeas de presión establecidas en la Normativa actual.

A efectos del cálculo y ejecución también será de aplicación la NTE/IFA, 1976.

Art. 48.- La presión mínima autorizable de la red, será de 1 atmósfera, debiendo ser comprobada en obra, antes de su recepción.

Art. 49.- El agua deberá cumplir con las condiciones de potabilidad establecidas por la Jefatura General de Sanidad debiendo contar con la documentación legal, y el análisis químico y bacteriológico realizado por organismos oficial, bien sea procedente de la red municipal o de por particular.

Art. 50.- El servicio de aguas, estará instalado por la instalción de abastecimiento, zonas residenciales, industriales, zonas verdes y las bocas de riego e incendios. Siendo las dotaciones mínimas:

A) Zona residencial:
Vivienda mayor de 100,00 m^2 – 200 m^3 *l / hab / día*
Se prevé un consumo mínimo de 15 m^3 / hab / día

Art. 51.- Para los criterios de diseño y ejecución será de aplicación la Normativa establecida por la compañía o empresa encargada del mantenimiento de la red, en este caso Aljarafesa.
La red se proyectará como un sistema mallado de modo que el sistema pueda conectarse, desde dos punto diferentes a la red de EMASESA que circula por la autovía.

La red circulará en subterráneo por las aceras de las calzadas.

La acometida se hará a las canalizaciones existentes, situando pozos de registro con válvulas de corte que se recogen en los planos de proyecto.

Para el dimensionado de la red se considerará una dotación mínima por habitante y día de 350 litros. El caudal punta por el cálculo de la red deberá ser de 2,4 veces al consumo diario medio.

La red se ejecutará con tubo de fibrocemento con uniones Gibault, presión normalizada 7,5/15. AT. instalada S/condiciones de las Normas Municipales.

Deberá considerarse además el cálculo para bocas de riego y de incendio que, como mínimo, consigan que la distancia de cualquier punto a la toma sea inferior a 200,00 m.

7.4.- Alcantarillado

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen en el apartado 4.1.4.2. las condiciones mínimas que debe cumplir la red.

Art. 52.- Tiene por objeto establecer las condiciones y características mínimas a tener en cuenta en la proyección y cálculo de la red de evacuación de aguas pluviales y negras, para la redacción de los proyectos de urbanización, necesarios para el desarrollo y ejecución de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Art. 53.- Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal para aguas negras el calculado para la dotación de agua potable.

Para los caudales de agua de lluvia, se partirá de una precipitación de 1101 / s /Ha, teniendo en cuenta el retardo y la acumulación de caudales.

Art. 54.- A los caudales obtenidos según los métodos expuestos se le aplicarán los coeficientes de estos en cuyos valores mínimos son:

Casco actual	0,8
Zona con vivienda entre medianeras	0,6
Zona con vivienda unifamiliar aislada	0,4
Zona industrial	0,3
Zona de parques y jardines	0,1

Art. 55.- Todas las condiciones será subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Las secciones mínimas será de 0,30 m y las velocidades máximas de agua a sección llena de 3 m/s

Se situarán los pozos de registro en cambios de sección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores.

Art. 56.- En las cabeceras de las redes que sirven a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad será de 0,5 m^3 para los diametros de 0,30 m.

Art. 57.- Para los criterios de diseño y ejecución, será de aplicación la NTE-ISA, así como la Normativa establecida por la empresa Aljarafesa, encargada del mantenimiento de la red.

El sistema de evacuación de aguas residuales y pluviales será del tipo unitario.

Las aguas residuales se conducirán hasta la depuradora que irá ubicada al otro lado de la Autovía Sevilla – Puebla del Río, cuya realización deberá ser objeto de un proyecto específico.

La red de residuales se calculará conforme a los siguientes criterios:

El caudal del Cálculo de aguas negras será de 250 l/hab/día con un consumo punta de 2,4 veces el consumo medio diario.

El caudal mínimo a considerar será el correspondiente a las cámaras de descarga: 20 litros/seg. y capacidad 600 litros. El caudal de aguas pluviales se calculará s/Normas.

Estas cámaras de descarga se dispondrán en las cabeceras de cada tramo del alcantarillado.

Se emplearán diámetros iguales o superiores a 300 mm.

Se colocarán pozos de registro en los cambios de dirección, cruces de calles y en las acometidas de parcelas y cada 35,00 m. máximo.

La red llevará la pendiente necesaria para que la conducción sea por gravedad y la velocidad esté comprendida entre 0,50 y 3,00 m^2/s.

Las condiciones mínimas de la red serán las establecidas en las Normas de Urbanización Municipales.

7.5.- Pavimentación, viario y estacionamiento

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen en el apartado 4.1.4.5. las condiciones mínimas que debe cumplir la red.

Art. 74.- Tiene por objeto establecer las condiciones y características mínimas a tener en cuenta en la proyección y cálculo de las redes de tráfico rodado y peatonal a incluir en los proyectos de urbanización necesarios para el desarrollo y ejecución de los Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales.

Art. 75.- El trazado de la red viaria se ajustará lo más posible a sus rasantes a la forma de terreno, con el fin de evitar grandes movimientos de tierra, dificultades en las canalizaciones de servicios y abaratar el coste de las obras auxiliares, siempre que la pendiente longitudinal de la calzada sea admisible según la circulación que discurrirá por la misma.

Art. 76.- En cuanto al cálculo de la red viaria que establecen tres tipos de tráfico: pesado, medio y ligero, correspondiendo la circulación de los dos primeros a las "vías principales" y el ligero a las "secundarias".

Art. 77.- Las características del pavimento se ajustarán a los tipos de vías y a la intensidad del tráfico que circula por ellas, estableciéndose las siguientes disposiciones:

Vías principales

Firme y flexibilidad, 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 y flexible con base granular y doblre tratamiento superficial. Firme rígido de hormigón. Las dimensiones de la sección se calcularán adecuadamente al tipo de explanada y de tráfico.

Estacionamientos

Firme rígido y de hormigón
Firme flexible de aglomerado asfáltico
Adoquinado

Art. 78.- Las vías que forman parte del casco urbano e histórico en su reparación o las de nuevo trazado tendrán el pavimento de adoquines.

Art. 79.- La sección mínima de las vías principales será de 8,00 m de calzada con un acerado de 1,50 m a cada lado, y la de las secundarias de 6,00 m de calzada y 1,00 m de acerado a cada lado.

Art. 80.- Los enlaces con carreteras generales se harán de acuerdo con las Normas establecidas por la Consejeria de Obras Públicas, siendo preceptiva la autorización del organismo que ejerza su jefatura sobre la carretera.

Art. 81.- Las pendientes admisibles según el tipo de vía serán:

- *Para las vías principales: una pendiente longitudinal del 10%*
- *Para las vías secundarias: una pendiente longitudinal máxima del 12%*
- *Para ambos tipos de vías: una pendiente mínima transversal del 1,5%*
- *En las sendas peatonales: se evitará salvar las pendientes con escalones; en caso de ser esto necesarios el número de ellos será superior a dos, con una huella mínima de 35 cm. y una tabica inferior o igual a 17 cm.*
- *Las rampas de acceso a espacios libres, y edificios públicos, tendrá una pendiente máxima del 6%*

Art. 82.- El pavimento de las sendas peatonales, vendrá determinado por el criterio municipal, previo informe del técnico que asesore al Ayuntamiento, según las características del entorno que envuelve a dicho espacio, teniendo en cuenta que el mismo debe ser antideslizante.

Art. 83.- Las zonas de paradas de autobuses urbanos tendrá el pavimento de idénticas características a los estacionamientos, debiendo reforzar la calzada correspondiente.

Las vías circulatorias constituyen el medio de enlace de unas zonas con otras y del conjunto con su entorno. Su trazado está intimamente relacionado a la concepción del Plan.

El trazado de la red se ha realizado siguiendo los criterios de las Normas Subsidiarias Municipales, previéndose las siguientes secciones de calzada:

Tipo de calle	Acerados (m)	Ancho Total (m)
Sección S1	1,50 + 1,50	11,00
Sección S2	1,50 + 1,50	9

Estas secciones se detallan en planos.

La previsión de los aparcamientos se desarrolla en el apartado 1.6 de la memoria.

La dimensión mínima de las plazas será de 2,20 x 4,50 m.

Se reservará un 2% como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie mínima de 2,30 x 4,50 m.

Tanto el pavimiento de calzadas como el acerado y bordillos cumplirán las especificaciones de las Normas de Urbanización Municipales.

7.6.- Desechos y residuos sólidos

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen en el apartado las condiciones mínimas que debe cumplir la red.

Art. 84.- Tratamiento de residuos. Para el cálculo de su volumen se toma como promedio aproximado, la cantidad de 0,5 Kp/día/hab, lo que equivale al volumen de 11.

Art. 85.- El punto de vertido deberá situarse a una distancia mínima de 1.000,00 m., del núcleo de población más próximo, estableciéndose la instalación de incineración.

Art. 86.- La recogida se efectuará por medio de autocamiones.

Art. 87.- La licencia para la formación de vertederos se atendrá a los dispuestos en la Legislación de régimen Local, pudiendo ser temporal o eventual.

Art. 88.- Si el vertido no se efectuase al colector municipal, sino a alguna vaguada, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna cesión del Ministerio de obras Públicas, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido de aguas residuales que imponga el mismo.

Art. 89.- En ningún caso se permitirá el vertido de aguas residuales a un cauce normalmente seco, ni aun previa depuración.

Art. 90.- No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y apto para urbanizar.

Tan solo y como excepción justificada, se admitirá su uso en los casos en que por la pendiente o naturaleza del terreno o por el carácter extensivo de las edificaciones (parcelas mayores de 2.500,00 m2 de edificabilidad no superior a 0,20 m3 / m2), lo autoricen los servicios técnicos de la Corporación Municipal.

En caso de que se autorizase la solución de fosa séptica (unifamiliar o mancomunada) para la depuración de aguas residuales, deberá efectuarse la captación de aguas para uso doméstico en zonas en las que no exista posibilidad alguna de ser contaminadas por los afluentes de fosas sépticas o de los pozos absorbentes corrspondientes efectuando su distribución a las viviendas mediante red de distribución general. Esta red de conducción y los posibles depósitos de almacenamiento de agua potable generan siempre a cotas superiores a la fosa séptica y a la red de saneamiento.

Las fosas sépticas se ajustarán en su construcción a lo dispuesto en la orden Ministerial de 23 de Abril de 1969 de Ministerio de Obras Públicas.

Art. 91.- Los establecimientos industriales que evacuen aguas residuales o productos cuyas composiciones cualitativas y cuantitativas sean superiores a los mínimos que señala el Reglamento de Actividades Molestas, estarán expresamente obligados a depurar sus aguas antes de verterlas.

Art. 92.- En todo caso las aguas una vez depuradas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- *Demanda biológica de oxígeno menor de 40 partes por millón.*
- *Materia en suspensión menor a 100mg/l*

Art. 93.- La planta depuradora debe proyectarse por módulos de manera que permita sus construcción por etapas que bayan entrando en servicio conforme aumentan las necesidades sucesivas de área urbana.

Art. 94.- La instalación de cualquier tipo de servicio, habrá que preverla reservando espacios para las canalizaciones en los proyectos de urbanización necesarios para el desarrollo y ejecución de los Planes Parciales, Estudio de Detalle y Planes Especiales.

Art. 95.- Las canalizaciones serán paralelas y discurrirán bajos las aceras, zonas verdes y red viaria, según el caso y tipo de servicio.

Art. 96.- Las canalizaciones será paralelas y discurrirán bajo las aceras, zonas verdes y red viaria, según el caso y tipo de servicio.

Art. 97.- El Excelentísimo Ayuntamiento establecerá la fianza de 6% sobre el importe de ejecución de las obras de urbanización, con el fin de garantizar el cumplimiento del proyecto de urbanización correspondiente.

Art. 98.- En los proyectos de urbanización se determinarán los etapas y orden de prioridades en la ejecución de la instalación de los servicios teniendo presente la no interferencia constructiva entre ello y la utilización de zanja común para aque que sean compatibles respetando las distancias reglamentarias.

7.7.- Jardinería y arbolado

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen en el apartado 4.1.4.9. las condiciones mínimas que debe cumplir la red.

Art. 101.- Tiene por objeto establecer las condiciones y características mínimas a tener en cuenta en la proyección de las zonas verdes y libres, para la redacción de los proyectos de urbanización que desarrollan los Planes Parciales, Estudio de Detalle, y Planes Especiales.

Art. 102.- Se proyectarán en los alcorques y jardinerias de las vías de tránsito rodado y en las zonas verdes y áreas libres de uso público, la planificación de especies adecuadas al clima de la localidad y al entorno del espacio urbano considerado.

Teniendo presente el carácter histórico, simbólico y tradicional del olivo en este municipio.

Art. 103.- Los árboles de gran envergadura no se podrán plantar cerca de las edificaciones, para evitar toda posible perturbación.

Así mismo deberán quedar alejados de las calzadas una distancia de 2,00 m.

Art. 104.- En general los árboles y arbustos deberán plantarse dejando una distancia mínima al bordillo de la acera de 1,00 m. con el fin de facilitar el paso de peatones.

Art. 105.- En las zonas de uso público, el Excelentísimo Ayuntamiento, establecerá un régimen de las especies plantadas, con el fin de conservarlas en un estado de limpieza y estética apropiado para su uso.

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.

La conveniencia de esta actuación se justifica principalmente en base a las características que inciden en los terrenos como son:

- Proximidad física del casco urbano
- Parcial consolidación del suelo urbano de los terrenos colindantes.
- Infraestructura existente como son el acceso para tráfico rodado y redes de servicio.
- Necesidad de creación del nuevo colegio y del parque deportivo.
- Necesidad de suelo urbanizable.

8.2.- Relación de propietarios afectados

El propietario único del Sector es:

CONTROL URBANÍSTICO S.L., con C.I.F. Nº B – 41.611.252

Domicilio de notificación: C/ San Pablo nº 1, casa F. 4ºC. Sevilla.

8.3.- Modo de actuación de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

En el artículo 4.1.2.4. de las NN. SS. Municipales, "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 sonsidere, dando preferencia a los sitemas de Compensación y Cooperación.

El texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana establece en su Capítulo III, sección 1ª, las condiciones a cumplir en los sistemas de actuación.

El sistema de actuación será de cooperación, corriendo por cuenta del promotor los gastos de urbanización.

No es necesaria la creación de una junta de compensación al haber un único propietario.

8.4.- Compromisos con el Ayuntamiento

Previo a la aprobación del Plan Parcial, se fijarán mediante firma del Acta de Compromisos con el Ayuntamiento, que se adjuntará a la presente documentación.

1º.- El plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios será inferior a tres años

a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización.

2º.- La conservación de la Urbanización, una vez recibida por el Ayuntamiento, correrá a cargo de este.

8.5.- Garantías de Cumplimiento

Como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos establecidos, los promotores entregarán al Ayuntamiento un aval bancario por valor de 6% del coste resultante de la evaluación económica del presente Plan.

8.6.- Medios Económicos

El Promotor cuenta con los recursos propios y ajenos suficientes para poder acometer la urbanización, y en prueba de ello, entregará la garantía antes mencionada.

Cuenta con amplia experiencia en la ejecución de Urbanizaciones y viviendas hasta la fecha.

Se acompaña a la presente un resumen de los medios económicos y técnicos disponibles.

IV.- *ORDENANZAS REGULADORAS*

1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Los diferentes artículos de las presentes Ordenanzas regirán en todo el ámbito que comprende el Plan Parcial del Sector nº 1 de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán.

1.2.- El objeto de las presentes ordenanzas reguladoras es reglamentar, de acuerdo a lo que se dispone en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, el uso de los terrenos en cuanto a volumen, destino, condiciones estéticas de las construcciones y elementos naturales, urbanización y parcelación.

1.3.- Las obras de urbanización y dotación de infraestructura que se deban desarrollar como consecuencia del presente planeamiento deberán ser realizadas previa aprobación y otorgamiento de licencia al correspondiente Proyecto de Urbanización según se especifica en la Ley del suelo y sus Reglamentos.

1.4.- Cualquier parcelación, reparcelación, o modificaciones posteriores de ellas deberán realizarse bajo las directrices del Proyecto de Parcelación o Reparcelación, y con la consecuente licencia municipal del tal acto.

1.5.- Las obreas de edificación, cualesquiera que sean que se vayan a desarrollar dentro del ámbito del presente planeamiento deberán contar con el correspondiente Proyecto de Edificación y Licencia Municipal.

1.6.- Necesitarán el otorgamiento de licencia, ajustándose a la reglamentación del Excmo. Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, todos los actos que se reflejan en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo en su artículo 1º tal como se especifica en las Normas Subsidiarias Municipales.

2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA EL SUELO RESIDENCIAL

2.1.- Las ordenanzas de aplicación en el suelo residencial serán las correspondientes a la zona residencial Colectiva y tipologías unifamiliar y bifamiliar.

2.2.- El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 24.434,00 m^2, para un total de 127 viviendas; esto significa una edificabilidad media por parcela de 1,50 m^2/m^2 .

2.3.- Altura de la Edificación: Se admiten dos plantas de altura con una altura máxima de 7,00 m. medidos de rasante a cara superior del último forjado. Sobre esa altura solo se admiten casilletes y cuartos auxiliares de la vivienda hasta un máximo del 20% de la superficie edificada en planta, con altura menor de 3,00 m. y retranqueada 3,00 m. de fachadas.

2.4.-Ocupación: Será como máximo del 80% de la superficie de la parcela.

En los casos de uso no residencial en planta baja, se podrá ocupar el 100% de dicha planta, siempre que se cumpla con el límite de edificabilidad máxima permitida.

2.5.- Condiciones de Salubridad: Se cumplirá como mínimo lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales: Dimensión de patio mínima 3,00 x 3,00 m.

2.6.- Alineaciones: Podrán establecerse a fachada o bien retranquearse de esta, pero en todo caso deberán respetarse los criterios de diseño para manzanas completas de cada calle.

Sobre estas alineaciones se admiten cuerpos voladores abiertos y cerrados, siempre que su vuelo sea inferior a 1,00 m.

2.7.- Aún siendo el uso predominante el de viviendas, están autorizados cualquier otro uso de tipo comercial, asistencial, deportivo, cultural, social, almacén, oficinas, etc. que no perturben al uso residencial.

3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA SUELO DE RESERVAS DE ZONA VERDE

3.1.- Las ordenanzas de aplicación según las correspondientes a la "zona libre" definida en las Normas Subsidiarias.

4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.1.- Todas las redes de infraestructura así como la pavimentación de calles, etc. deberán cumplir las condiciones que establecen las Normas de Urbanización del Municipio.

V.- *PLAN DE ETAPAS*

Las obreas de urbanización y dotación de infraestructura de la superficie delimitada en el Presente Plan Parcial se desarrollarán en un etapa única 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.

VI.- *ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO*

A continuación se evalúan los costos aproximados de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

La superficie bruta a urbanizar es de 31.750,00 m2. El costro de ejecución aproximado por m2 de superficie delimitada se estima en 2.240,00 pta./m2, que aplicado a la superficie total da un importe de las obras de urbanización de 71,120.000,00 pta., incluyendo los siguientes trabajos:

1º.- Trabajos previos, rellenos, arranque de vegetación.
2º.- Excavación de cajas de calles, encintado y pavimentación, incluyendo bordillos, calzada para el tráfico ligero y aceras.
3º.- 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 vertido.
4º.- Instalación de suministro de energía eléctrica, compuesta por centro de transformación red de acometida y distribución de la red de baja tensión.
5º.- Alumbrado público con red de distribución subterránea y luminarias.
6º.- Red de abastecimiento de aguas, compuesta por acometida, red de distribución, arquetas de acometidas e hidrantes de riego, etc.

A la cifra anterior habrá que añadirle el coste del Planeamiento, honorarios técnicos y arbitrios Municipales que se estima de manera aproximada en un 18% del costro de ejecución de la urbanización: 18% S/71,120.000 pta./ = 12,801.600,00 pta., lo cual hace un total de 83,921.600,00 pta.

Considerando un valor del terreno de 115,000.000,00 pta. Hacen que el total de gastos de la operación sean 198,921.600,00 pta.

El precio de venta de las parcelas resultantes se estima en 1,800.000,00 pta., siendo el beneficio de la operación de 29,678.400,00 pta., lo que supone un 13% sobre la inversión total bruta.