

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

TEXTO REFUNDIDO

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE
(DOLMEN "MONTELIRIO").
CASTILLEJA DE GUZMÁN.**

**PROMOTORES: D. RAIMUNDO BLASCO FROIS Y D^a. CARMEN BLASCO FROIS.
ARQUITECTOS: D. A. JOSÉ OLIVA LADERA Y D. F. JAVIER MADERO GARFIAS.**

Í N D I C E

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1. ANTECEDENTES.

1.1.1. INTRODUCCIÓN.

1.1.2. SITUACIÓN EN LA CIUDAD.

1.1.3. SITUACIÓN RESPECTO AL PLANEAMIENTO

1.2. EL MEDIO FÍSICO.

1.2.1. TOPOGRAFÍA.

1.2.2. USOS DEL SUELO.

1.2.3. INFRAESTRUCTURAS.

1.2.3.1. Abastecimiento de agua.

1.2.3.2. Saneamiento.

1.2.3.3. Energía eléctrica.

1.2.3.4. Telecomunicaciones.

1.2.4. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD.

1.2.5. SOPORTE FÍSICO.

1.2.6. ESTUDIO DE RUIDOS.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

2.1. OBJETIVOS.

2.2. DELIMITACIÓN.

2.3. ESTRUCTURA URBANA.

2.3.1. LA FORMA GENERAL, LA EDIFICACIÓN Y LOS ESPACIOS LIBRES.

2.3.2. EL VIARIO.

2.4. SECTORES DE EDIFICACIÓN.

2.4.1. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA.

2.4.2. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR PAREADA.

2.4.3. EDIFICACIÓN TERCIARIA.

2.4.4. EDIFICACIÓN DOTACIONAL PRIVADO.

2.5. LOS EQUIPAMIENTOS.

2.6. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. SUPERFICIES Y CESIONES.

3. ORDENANZAS.

TÍTULO PRELIMINAR: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO.

Artículo 1. Objeto y Contenido.

Artículo 2. Vigencia.

Artículo 3. Documentación.

TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO URBANÍSTICO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 4. Desarrollo Urbanístico.

Artículo 5. Ejecución.

Artículo 6. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Artículo 7. Actuaciones en el Sector, previas a su desarrollo.

Artículo 8. Conservación de la Urbanización.

TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE ZONA.

Artículo 9. Zonas.

CAPÍTULO I. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Artículo 10. Delimitación.

Artículo 11. Condiciones de parcelación.

Artículo 12. Alineaciones.

Artículo 13. Ocupación.

Artículo 14. Altura y número de plantas.

Artículo 15. Edificabilidad.

Artículo 16. Separación a linderos.

Artículo 17. Edificación bajo rasante.

Artículo 18. Condiciones de composición.

Artículo 19. Dotación de viviendas.

Artículo 20. Tratamientos de fachadas, medianeras, etc.

Artículo 21. Condiciones de uso.

CAPÍTULO II. TERCIARIO.

- Artículo 22. Parcelación.
- Artículo 23. Edificación.
- Artículo 24. Volumen.
- Artículo 25. Edificabilidad.
- Artículo 26. Usos.
- Artículo 27. Aparcamientos.

CAPÍTULO III. DOTACIONAL.

- Artículo 28. Parcelación.
- Artículo 29. Edificación.
- Artículo 30. Volumen.
- Artículo 31. Edificabilidad.
- Artículo 32. Usos.
- Artículo 33. Aparcamientos.

CAPÍTULO IV. S. I. P. S.

- Artículo 34. Parcelación.
- Artículo 35. Edificación.
- Artículo 36. Volumen.
- Artículo 37. Edificabilidad máxima.
- Artículo 38. Usos.

CAPÍTULO V. MEDIDAS PREVENTIVAS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO.

- Artículo 39. Medidas de protección.
- Artículo 40. Consideración General.

CAPÍTULO VI. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. CONDICIONES.

- Artículo 41. Carril "bici".
- Artículo 42. Recogida de residuos urbanos.
- Artículo 43. Residuos sólidos.
- Artículo 44. Vertidos.
- Artículo 45. Obras de Urbanización y Edificación.
Precauciones.

Artículo 46. Vallado de obras.

CAPÍTULO VII. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Artículo 46. Estudio de Detalle.

Artículo 47. Disposición Final.

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4.1. PRESUPUESTO DE LA URBANIZACIÓN.

4.1.1. CRITERIOS GENERALES.

4.1.2. COSTOS DE LA URBANIZACIÓN POR CAPÍTULOS.

4.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4.2.1. OBJETO.

4.2.2. VALORES DE REFERENCIA.

4.2.3. VALOR DE EJECUCIÓN DEL METRO CUADRADO CONSTRUIDO CON REPERCUSIÓN DEL TERRENO.

4.2.4. DESARROLLO DE LAS INVERSIONES TOTALES.

4.2.5. FINANCIACIÓN.

4.2.6. SISTEMAS GENERALES.

4.2.7. DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

4.2.7.1. Modos de ejecución de las obras de urbanización.

4.2.7.2. Plazos de urbanización y edificación.

4.2.7.3. Compromisos que se hubieren de contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios.

4.2.7.3.1. Obligaciones de los propietarios.

4.2.7.3.2. Obligaciones de la Empresa o Empresas Urbanizadoras.

4.2.7.3.3. Obligaciones de los Propietarios de

suelo y las Urbanizadoras.

4.2.7.3.4. Obligaciones del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán.

4.2.7.3.5. Cesiones del Ayuntamiento.

4.2.7.3.6. Ejecución de las obras de urbanización.

4.2.7.3.7. Avales.

4.2.7.3.8. Cláusula adicional.

5. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

5.1. PROGRAMACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

5.2. PLAN DE ETAPAS.

5.3. CONSERVACIÓN.

5.4. CREACIÓN DE DOTACIONES.

ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I.1. SITUACIÓN GENERAL.
- I.2. FINCA ACTUAL, TOPOGRÁFICO Y USOS.
- I.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- I.4. ORDENACIÓN ESTABLECIDA. CLASIFICACIÓN.
- I.5. RED VIARIA.
- I.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
- I.7. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES.
- I.8. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES.
- I.9. RED DE BAJA TENSIÓN.
- I.10. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- I.11. RED DE TELECOMUNICACIONES.
- I.12. DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O.1. REPLANTEO DEL SECTOR.
- O.2. USOS PORMENORIZADOS.
- O.3. ZONIFICACIÓN Y ALTURAS.
- O.4. RED VIARIA. REPLANTEO, ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.5. RED VIARIA. PERFILES (I).
- O.6. RED VIARIA. PERFILES (II).
- O.7. RED VIARIA. PERFILES (III).
- O.8. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- O.9. RED DE SANEAMIENTO (FECALES).
- O.10. RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES).
- O.11. RED DE BAJA TENSIÓN.

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

O.12. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

O.13. RED DE TELECOMUNICACIONES.

O.14. CIRCULACIÓN Y SEÑALIZACIÓN (ORIENTATIVA).

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1. ANTECEDENTES.

1.1.1. INTRODUCCIÓN.

El presente Plan Parcial de Ordenación se redacta por encargo de D. Raimundo Blasco Frois y D^a. Carmen Blasco Frois, en su calidad de propietarios pro-indiviso, con domicilio a efectos de notificaciones en Avenida de la Borbolla, 65, 4º B, de Sevilla y tiene por objeto la ordenación de los terrenos denominados como P. P. Sector Norte (Dolmen de Montelirio), que fueron ordenados mediante Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán. Los Hermanos Blasco Frois son propietarios del 100% del Sector.

El Plan Parcial es una actuación sistemática en Suelo Urbanizable y, por tanto, su desarrollo de ordenación, se adecua a:

- Las Condiciones Generales de las Normas Subsidiarias.
- Las Condiciones Específicas de la Modificación Parcial (MP) del Sector Norte.
- Las Determinaciones del Reglamento de Planeamiento (RP).
- Los Planos de Ordenación de la Modificación Parcial.
- Las Normas Urbanísticas de la Modificación Parcial.

Este documento se desarrolla en base a las determinaciones recogidas en la Modificación Parcial del Sector Norte de las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día cuatro de Octubre de dos mil dos.

La ordenación, después de localizar las cesiones obligatorias fijadas por el Reglamento de Planeamiento de acuerdo con lo indicado en la Modificación Puntual, distribuye de manera adecuada los usos residenciales,

terciario y **dotacional privado**, establecidos para la zona, según se especificará en la memoria de Ordenación y la Documentación Gráfica.

El Plan Parcial se redacta por los Arquitectos D. A. José Oliva Ladera y D. F. Javier Madero Garfias, colegiados en el Colegio de Arquitectos de Sevilla y con domicilio profesional en calle Casablanca, 4 en la ciudad de Tomares (Sevilla).

1.1.2. SITUACIÓN EN LA CIUDAD.

Los terrenos objeto de la ordenación se encuentran en la zona norte y oeste del Municipio y muy próximo a lo que podría denominarse centro del mismo.

Limitan:

- Al Norte con el Término Municipal de Valencina de la Concepción.
- Al Este con calle Miguel de Cervantes y zona de la Cornisa, Suelo No Urbanizable.
- Al Sur con avenida de Castilleja de la Cuesta y calle J. P. Forestier.
- Al Oeste con el Término Municipal de Valencina de la Concepción y terrenos anexos al Cementerio de San Benito.

1.1.3. SITUACIÓN RESPECTO AL PLANEAMIENTO.

El Término Municipal está regulado por las Normas Subsidiarias, y el terreno que nos ocupa mediante Modificación Parcial de dichas Normas Subsidiarias, que califica a los terrenos, objeto de la Ordenación, como Suelo Urbanizable, Zonas Residencial, Terciario y **dotacional Privado**.

La Modificación Parcial establece que el Sector se desarrollará mediante un Plan Parcial de Ordenación.

Los usos e intensidades globales quedan determinados en las fichas para el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas, como sigue:

- Clase de Suelo: Urbanizable.
- Área de intervención: Residencial, Terciario y **Dotacional Privado**.

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

- Ordenación:

- * Superficie bruta con Sistema General: 87.459,64 m2.
- * Superficie bruta Unidad de Ejecución: 82.046,33 m2.
- * Superficie edificable total m2.: 30.391,68 m2.

- Dotaciones:

- * Espacios libres: 26.102,53 m2.
- * Educativo: 1.734,82 m2.
- * S. I. P. S.: 311,22 m2.
- * Viario: 18.746,45 m2.

- Objetivos: Urbanización de los terrenos comprendidos existentes y el límite Municipal con Valencina de la Concepción, consiguiendo por una parte, suelo para el Sistema General de Espacios Libres y por otra confirmar como Espacio Libre la Zona Arqueológica del Dolmen de Montelirio, delimitada por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura y publicada en el BOJA de 11 de Mayo de 2002.

- Determinaciones de Ordenación física vinculantes. Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

- * Los sistemas de comunicaciones, Espacios Libres o Equipamiento que se representen en el plano de la Zonificación.

- * Los Espacios Libres o Equipamientos que sean colindantes con otras existentes o previstos.

- * Los viales que se representen en los planos en continuidad con otros existentes o previstos.

- Número máximo de viviendas: 131.

- Plazas de aparcamientos: Situadas en viario y dentro de parcelas

- Área de reparto: 1.

- Sistema de Actuación: Compensación.

- Figura de Planeamiento: Plan Parcial.

- Iniciativa de Planeamiento: Privada.

- Programación:

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

* Primer cuatrienio.

* Años: 4.

- Plazos máximos de ejecución y de edificación.

* Presentación de documentos. Los plazos comienzan a contar desde el cumplimiento, dentro del tiempo previsto, de la fase anterior. Los plazos para solicitud de licencia de edificación y para edificar se marcarán en el presente Plan Parcial.

- Planeamiento de Desarrollo: 24 meses.

- Proyecto de Compensación o Reparcelación: 24 meses.

- Proyecto de Urbanización: 12 meses.

- Comienzo Ejecución Obras de Urbanización: 6 meses.

1.2. EL MEDIO FÍSICO.

1.2.1. TOPOGRAFÍA.

Los terrenos a ordenar se sitúan en la zona alta dentro del Término Municipal. La cota más alta, corresponde al centro del Túmulo Dolménico y existen importantes pendientes en dirección Este.

Las cotas de altimetría oscilan entre la cota 143, centro del Túmulo y la cota 99 en el borde Este.

En todos los planos del presente Plan Parcial se señalan las curvas de nivel.

El terreno tiene forma irregular y una superficie de 87.459,64 m².

1.2.2. USOS DEL SUELO.

Actualmente el uso predominante es agrícola, plantación de cereales.

En los terrenos no existe ningún tipo de edificación, además hay que hacer notar la existencia en el sector de infraestructuras de Aljarafesa y Telefónica. Dichas infraestructuras no están afectadas por la edificación futura.

1.2.3. INFRAESTRUCTURAS.

1.2.3.1.- Abastecimiento de agua.

La Modificación Parcial propone una red principal de abastecimiento de agua que discurre por calle paralela con el Término Municipal de Valencina de la Concepción.

Las previsiones se han hecho en la hipótesis de saturación de las distintas zonas en lo que respecta a su capacidad.

Se completa la red existente con las condiciones precisas en consonancia con el planeamiento propuesto para garantizar el abastecimiento de la totalidad del suelo.

Se prevé una red mallada que garantice el caudal y la presión necesaria en el Sector, con un grado de garantía de suministro adecuado.

En el plano O.8 de la documentación gráfica, se detalla el esquema de la red y su enganche con la infraestructura existente.

Se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización, las condiciones expresadas por Aljarafesa, en su informe de viabilidad incluido en el convenio suscrito por esta Empresa y los Promotores, firmado con fecha 18 de Julio de 2003.

1.2.3.2. Saneamiento.

En los planos O.9 y O.10 de la documentación gráfica se detalla un esquema de la red, que extiende la actual hasta el nuevo sector del desarrollo urbano y aprovecha el existente. La parte situadas en cotas bajas se conectan con la nueva estación de bombeo, que está diseñada con capacidad suficiente para los nuevos usos previstos.

Las aguas pluviales se llevarán a la estación de bombeo y se resolverán en el Proyecto de Urbanización las posibles sobrecargas.

Se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización, las condiciones expresadas por Aljarafesa, en su informe de viabilidad incluido en el convenio suscrito por esta Empresa y los Promotores, firmado con fecha 18 de Julio de 2003.

1.2.3.3. Energía eléctrica.

En el plano O.11 de la documentación gráfica se detalla el esquema de esta red de distribución de energía eléctrica, así como la conexión con la red existente, y en el plano O.12, la de alumbrado público.

Colindante con el Sector, discurre una red de alta.

Se propone acometer a la red existente con un trazado subterráneo que alimente a los nuevos centros de transformación, ubicados estratégicamente.

Se tendrá en cuenta en todo, el informe de Sevillana Endesa de fecha 16 de Junio de 2003.

1.2.3.4. Telecomunicaciones.

Se establece en el presente Plan Parcial un esquema de Red de Telecomunicaciones, contando con el asesoramiento de los Servicios Técnicos de Ingeniería de Telefónica, teniendo en cuenta las normas de dicha compañía, aunque la propiedad de la red sea pública. Se dotará de las arquetas necesarias, siendo la red totalmente subterránea y ejecutada con el resto de las obras de infraestructura.

1.2.4. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD.

El presente Sector es de propietario único y se trata de un pro-indiviso de D. Raimundo Blasco Frois y D^a. Carmen Blasco Frois.

1.2.5. SOPORTE FÍSICO.

- Geología.

El Término Municipal de Castilleja de Guzmán presenta una morfología con bastantes pendientes y una zona de escarpe, que el estudio realizado en su día de "Evacuación de riesgos morfológicos en el entorno de Castilleja de Guzmán", considera inapropiados los terrenos situados entre la cota 90 a 110 m.s.n.m., para actuaciones antrópicas y se recomienda su revegetación.

- Climatología.

Las características climatológicas son de un clima mediterráneo-continental, de tipo templado cálido, que no tiene períodos largos de frío que coinciden con los meses de diciembre, enero y febrero, con numerosos días de niebla, ya que este período coincide con el nivel más alto de precipitaciones, siendo estas en general escasas.

- Edafología.

El terreno de movida topografía, estuvo históricamente cultivado como olivar, pero desapareció, siendo su destino el cultivo de cereales, no presenta problemas para su forestación en espacios libres.

- Estudio Hidrométrico.

La ordenación no modifica las pendientes. El viario se adapta a la topografía existente y las redes de evacuación se dimensionan convenientemente.

El proyecto de urbanización propondrá la solución para la recuperación del talud existente.

No existen problemas de inundación en nuestro sector, ni naturales ni como consecuencia de la ordenación en el período considerado.

No existe ningún arroyo que cruce el sector, por lo que no es necesario ningún estudio de inundabilidad.

1.2.6. ESTUDIO DE RUIDOS.

La población es un elemento al que le afectan en general todas las determinaciones del Plan, ya que su objeto principal va encaminándose a conseguir un aumento del bienestar social y una aceptable calidad de vida.

El aumento de la población tendrá como consecuencia un incremento del tráfico y de los servicios, con lo que se producirá, a su vez, un aumento de la contaminación, el ruido, etc. Sin embargo, este impacto estará localizado y será proporcional a los incrementos reales de población que se produzcan, siendo irrelevante al estar estos factores controlados por el Plan.

El incremento de presión sonora más fuerte que se puede producir es el debido al tráfico que se generará, pues se producirá, evidentemente, un aumento de nivel sonoro como consecuencia del incremento de tráfico, fundamentalmente en la calle Miguel de Cervantes. El impacto debido al incremento de nivel sonoro es de signo negativo y de baja intensidad y baja extensión, y los podemos calificar de persistente y fundamentalmente irreversible, aunque la aplicación de medidas correctoras y la vegetación permitirán la disminución de sus efectos.

La actividad residencial no se considera molesta y el nivel que se emitirá en el sector no es relevante. Las viviendas son unifamiliares en parcelas ajardinadas.

Las zonas verdes están ajardinadas y arboladas.

Las calles también tienen especies arbóreas que absorben ruidos del tráfico de la zona.

Por tanto, se tendrá especial cuidado en el ajardinamiento y forestación de la zona.

Esta zona residencial queda algo alejada de los usos que podrían ser molestos y no se proyectan en ella actividades con estos usos.

Con el Plan proyectado se garantiza el control de las afecciones a las personas por la emisión de ruidos.

Los organismos competentes realizarán un programa de vigilancia ambiental que garantice la adecuación a la legislación medioambiental del Plan en sus fases de urbanización, edificación y posterior mantenimiento. Si fuera necesario, deberá requerirse adopción de nuevas medidas.

En la fase de construcción y la urbanización se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma. La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir con los oportunos silenciadores.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

2.1. OBJETIVOS.

La ordenación del crecimiento residencial se considera prioritaria en el conjunto de propuestas del Plan. En cuanto a su localización, la estrategia de crecimiento adoptado es de sentido norte-este, siguiendo la tendencia histórica, con el fin de que los nuevos crecimientos contribuyan a los objetivos de completar las partes de la estructura urbana, terminar los bordes urbanos y dotar de sistemas generales al núcleo urbano existente, y con el objeto de minimizar el impacto sobre los valores del medio físico, el medio rural y el paisaje del municipio. Así como la protección del Túmulo Dolménico.

El Planeamiento contempla la creación de una red viaria urbana de carácter general que, articule y cualifique el espacio urbano hoy indiferenciado y permita la localización de equipamiento y el desarrollo de actividad de relación (paseo, estancia, juegos, etc.), además de la circulación rodada y aparcamientos. Asimismo, la localización de nuevos parques urbanos y equipamientos comunitarios se hacen de manera que contribuyan a articular las partes del espacio urbano, a cualificar la trama y a aportar elementos de centralidad. El déficit de estos Sistemas Generales se considera el problema urbanístico más grave del municipio, por lo que su implantación será un objetivo prioritario del Plan Parcial que nos ocupa. Se asegura la cesión de estos elementos de manera que su ejecución será previa o paralela al desarrollo del nuevo sector residencial.

El Plan proyecta un modelo de extensión urbana básicamente hacia el este del núcleo urbano existente en los terrenos de la plataforma del Aljarafe, sobre los que tradicionalmente se ha producido la extensión del municipio. Esta extensión de ampliación del núcleo hacia el norte es la que tiene más superficie y es la continuación del modelo de extensión del municipio. El límite último de esta extensión viene dado por el Término Municipal de Valencina

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

de la Concepción, que por sus características hidrológicas, topográficas y paisajísticas y por su papel estructural en el medio rural metropolitano, debe ser preservado de la urbanización.

La clasificación de Suelo Urbanizable obedece al modelo urbano, a los objetivos fijados por el Ayuntamiento y a la aptitud y vocación de los suelos para ser urbanizados. El suelo así clasificado (8,74 Has), se sitúa casi en su totalidad en el ámbito geográfico de la Plataforma del Aljarafe, con unas condiciones topográficas, hidrológicas y geotécnicas adecuadas para la urbanización.

El Suelo Urbanizable de la Modificación Parcial, define los usos, tipologías y otras determinaciones globales para cada una de las zonas.

La Zona que nos ocupa, Zona de Extensión Residencial, Terciario y **Dotacional Privado**, corresponde a las extensiones en que se prevé un uso y tipología similar al de las urbanizaciones de implantación más reciente (viviendas pareadas o adosadas en parcelas mínimas de 200 y 130 metros cuadrados, respectivamente y con una densidad de 15 Vivdas. /Ha), y se aplica a los terrenos situados en los vacíos existentes.

El Plan Parcial localiza los viales locales que aparecen en la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias y no propone modificaciones al trazado. Da salida a todas las calles que limitan con su perímetro.

El Sistema Local de Espacios Libres, incluye el jardín urbano delimitado en el plano de ordenación citado y se ordena teniendo en cuenta la ordenación que establece el Ayuntamiento.

El Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y Normas de la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias.

La actuación se ejecutará por el Sistema de Compensación.

Es intención del presente Plan Parcial, acercarse en lo posible a los objetivos que se plantea la Carta de las Ciudades Europeas hacia la sostenibilidad (Carta de Aalborg). Para ello se incide en dos direcciones; Una en cuanto a la creación de usos no puramente residenciales, por una parte un Terciario que

admite el puramente comercial y por otra el de oficinas y despachos, que intentan minimizar los desplazamientos necesarios para el desarrollo del residencial. Y por otro lado la generación de otro tipo de actividades, como en este caso un **Dotacional Privado (Asistencial o similar)**. Y aprovechando que en su tangencia se está construyendo un Dotacional Educativo Público, entendemos que se puede conseguir que lo que son actividades primarias diarias, quedan localizadas en un entorno tan cercano que eximen de la obligación de uso de transportes privados motorizados.

Por otro lado es intención del presente Planeamiento, la incorporación a la unidad del mayor número de condiciones que mejoren el razonable uso de los medios. Para ello se condiciona la urbanización a usos de recogida selectiva de residuos urbanos por medios soterrados. Al estudio de una revegetación autóctona y en lo posible auto sostenible, a un sistema de alumbrado público racional y a la construcción de un carril "bici" de circunvalación con propuesta de cierre del anillo con la población actual.

Y en cuanto a las viviendas, a la dotación de sistema de placas solares y medidas para el control de consumo de agua, como puede ser atomizadores e inodoros con sistemas optimizados de evacuación.

2.2. DELIMITACIÓN.

La delimitación del Plan Parcial abarca la totalidad del Sector definido en la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias.

Los límites físicos que delimitan la zona están claramente marcados en los planos de la documentación gráfica.

La superficie bruta total ordenada es de 87.459,64 m².

2.3. ESTRUCTURA URBANA.

La colonización de unos suelos agrícolas, que rodean el núcleo urbano consolidado, plantean una serie de cuestiones, como la relación de la ciudad y el territorio, la incidencia de la intervención en el paisaje, su correcta articulación con la ciudad actual y la propia lógica interna de la operación, son

algunas de las que más directamente inciden en la definición de la estructura urbana.

No obstante, los suelos objeto de la ordenación en este Plan Parcial constituyen una bolsa de suelo sin capacidad de estructurar por sí misma esta zona de crecimiento, siendo la estructura urbana principal la ya definida mediante los procesos de urbanización llevados a cabo en las urbanizaciones colindantes.

2.3.1. LA FORMA GENERAL, LA EDIFICACIÓN Y LOS ESPACIOS LIBRES.

Además de Las anteriores situaciones, su topografía que se acentúa cuando se acerca al escarpe o cornisa del Aljarafe, se convierte en un valor a tener en cuenta en la ordenación.

La edificación propuesta, viviendas unifamiliares con unas parcelas de ciento treinta metros cuadrados en adosadas y doscientos metros cuadrados en pareadas, como mínimo, busca conseguir una ciudad poco densa y aumentar al máximo los espacios libres, algunos de ellos para dar cabida al Dolmen de Montelirio, en base a una posible actuación de su "puesta en valor".

La ordenación se basa en un vial principal perimetral y su máxima conexión con las calles Miguel de Cervantes y J. P. Forestier, condicionado por la topografía, que no se quiere modificar.

2.3.2. EL VIARIO.

La función de la red de las calles y vías en la ciudad es múltiple, constituyendo la componente que configura en mayor medida la forma de la ciudad y, también, marcando en parte su uso y funcionamiento. El sistema de calles contribuye decisivamente a identificar los distintos sectores de la ciudad. Desde esta perspectiva el sistema viario se ha considerado en una doble vertiente de sistema circulatorio y de definición morfológica de la ciudad.

Dada la dimensión del sector y el carácter y funcionalidad sensiblemente similar del viario necesario para la ordenación de la zona, siguiendo el modelo de ciudad jardín con viviendas unifamiliares adosadas y pareadas.

Las secciones de los viales vienen reflejadas en la Documentación Gráfica, concretamente en los planos de Perfiles.

El Plan Parcial deja abierta la posibilidad de que el Proyecto de Urbanización pueda modificar la sección definitiva de los viales, siempre que no se varíe su ancho total y no se menoscabe su función como elemento distribuidor dentro del Sector.

Al ser una trama dependiente del tramado actual, fundamentalmente, por el bloqueo que produce la delimitación realizada por la Consejería de Cultura, del área afectada por el Dolmen de Montelirio, el viario tiene, la condición de vías secundarias. Siendo en un futuro, si así se considera, conectada con la circunvalación en proyecto que discurrirá sensiblemente paralela al límite con Valencina de la Concepción.

En el viario se han reservado 206 plazas de aparcamientos, de las cuales 50 se pueden perder debido a los accesos previsibles a viviendas.

2.3.3. APARCAMIENTOS.

La dotación de aparcamientos es de 47 para el Terciario, 51 para el Dotacional y 201 para las Viviendas. Total 299 plazas.

De ellas al menos el 50% se ubicará dentro de las parcelas, las Ordenanzas obligan a ubicar dentro de las parcelas.

2.4. SECTORES DE EDIFICACIÓN.

En directa relación con la estructura urbana y la forma general propuesta se distinguen sectores con distintos tipo de edificación.

2.4.1. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA.

Se trata de una implantación de viviendas unifamiliares de dos plantas siguiendo los modelos actualmente muy extendido por la comarca. Supone un alto porcentaje del total de viviendas previstas.

2.4.2. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR PAREADA.

Se distribuyen según se indica en la Documentación Gráfica y se ubican en la zona más cercana a la cornisa. Se admite la vivienda aislada.

2.4.3. EDIFICACIÓN TERCIARIA.

Se trata de un edificio singular, situado frente al actual Ayuntamiento y que puede recoger entre otros el uso comercial que la ciudad demande.

Deberá tener un tratamiento homogéneo de proyecto único con un máximo de dos plantas y otra posible alternativa podrá ser mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

2.4.4. EDIFICACIÓN DOTACIONAL PRIVADO.

La intención de esta calificación, se fundamenta en la construcción de un edificio de uso Dotacional Privado (Asistencial o similar), que según convenio suscrito de los propietarios del suelo y el Ayuntamiento, va vinculado al mantenimiento de los jardines situados sobre el Túmulo Dolménico.

2.5. LOS EQUIPAMIENTOS.

Como se especifica en el siguiente apartado se han considerado más cesiones de suelo de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento. Como se podrá comprobar dichos estándares se superan con creces.

En concreto, y para una unidad elemental en Suelo Residencial (hasta 250 viviendas), el Anexo del Reglamento de Planeamiento fija los siguientes mínimos:

* Espacios Libres:

- Jardines: 15,00 m²/vivienda x 131 = 1.965,00 m².
- Áreas de juego: 3,00 m²/vivienda x 131 = 393,00 m².
- Mínimo 10% superficie para Espacios Libres = 8.065,00 m².

* Centros docentes:

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

- Primaria: 10,00 m²/vivienda x 131 = 1.310,00 m².

* Servicios de interés público y social:

- Equipamiento social comercial:

2,00 m²/vivienda x 131 = 262,00 m².

El Plan Parcial supera con holgura las superficies para cada uso, haciendo más que posible puedan efectivamente implantarse en las parcelas reservadas.

Las vías se dimensionarán para permitir aparcamientos en uno de los Acerados. Además se cumplirán las determinaciones que para esta reserva se establecen en el Reglamento de Planeamiento, respecto a las dimensiones, reserva para minusválidos, etc.

Edificabilidad máxima total: 30.391,68 m².

Número de plazas de aparcamientos: 299 plazas.

Un mínimo del 50% se reservará en el interior de las parcelas.

Anejo a la red viaria se reservarán al menos otras.

Según el artículo 7 del reglamento de Planeamiento, un mínimo del 2% de estas plazas se reservará para minusválidos.

Las reservas de suelo se reservan en posiciones estratégicas de la ordenación, de forma que sus elementos esenciales de la estructura, evitando que caigan en segregación y abandono, potenciando su uso por parte de los habitantes de las zonas próximas.

2.6. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. SUPERFICIES Y CESIONES.

El Plan Parcial se adecua en todas sus determinaciones al Planeamiento de rango superior, es decir de la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán y tanto las determinaciones gráficas como las ordenanzas y demás documentos de carácter vinculante no hacen sino desarrollar dicho Planeamiento, ajustándose a los parámetros que este fija.

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

SUPERFICIE BRUTA CON SISTEMA GENERAL	87.459,64 m2.
SUPERFICIE BRUTA UNIDAD DE EJECUCIÓN	82.046,33 m2.
CAPACIDAD RESIDENCIAL	131 VIVIENDAS
CESIONES	28.148,57 m2.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
CESIONES ESCOLAR	1.734,82 m2.
CESIONES PARA SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SOCIAL	311,22 m2.
TOTAL EQUIPAMIENTO	2.046,04 m2.
ESPACIOS LIBRES	26.102,53 m2.
TOTAL CESIONES	28.148,57 m2.

En el siguiente cuadro se recoge la asignación de edificabilidades y aprovechamientos por manzanas:

Nº. MANZANA.	M2. TOTALES DE MANZANA.	Nº. MÁXIMO DE VIVIENDAS EN MANZANAS.	M2. EDIFICACIÓN FACULTADOS EN MANZANAS.	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.	ORDENACIÓN DELIMITADA.
M-1	6.232,25	-----	4.674,18	PB+1	TERCIARIO
M-2	15.968,03	-----	-----	-----	S. L. E. L.
M-3	5.997,07	-----	5.097,50	PB+1+A	DOTACIONAL PRIVADA ASISTENCIAL
M-4	3.958,53	28	3.920,00	PB+1	RESIDENCIAL ADOSADAS
M-5	3.538,65	25	3.500,00	PB+1	RESIDENCIAL ADOSADAS
M-6	1.144'51	7	980,00	PB+1	RESIDENCIAL ADOSADAS

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

M-7	1.734,82	-----	-----	-----	EDUCATIVO
M-8	2.085,45	13	1.820,00	PB+1	RESIDENCIAL ADOSADAS
M-9	3.256,52	20	2.800,00	PB+1	RESIDENCIAL ADOSADAS
M-10	311,22	-----	-----	-----	S. I. P. S.
M-11	3.033,03	12	2.400,00	PB+1+A	RESIDENCIAL PAREADAS
M-12	2.846,35	14	2.800,00	PB+1+A	RESIDENCIAL PAREADAS
M-13	2.186,54	9	1.800,00	PB+1+A	RESIDENCIAL PAREADAS
M-14	872,41	3	600,00	PB+1+A	RESIDENCIAL PAREADAS
M-15	10.134,50	-----	-----	-----	S. L. E. L.
M-16	5.413,31	-----	-----	-----	S. G. E. L.

3. ORDENANZAS.

TITULO PRELIMINAR: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO.

Artículo 1. Objeto y Contenido.

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo de la Modificación Parcial del Sector Norte "Dolmen Montelirio" de Castilleja de Guzmán, mediante la ordenación completa del Sector.

Su ámbito territorial será el área del Sector mencionado grafiada en la Documentación Gráfica.

Artículo 2. Vigencia.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante la revisión o modificación de alguno de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) y el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3. Documentación.

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del propio Plan.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos, o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presente Ordenanzas.

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

b. Plano de Zonificación, que expresa los usos del suelo y la edificación, así como los tipos edificatorios. Sus determinaciones en la materia de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c. Plano de Viario, Alineaciones y Rasantes, que contiene las alineaciones exteriores y las rasantes del viario, así como sus secciones. Sus determinaciones, en la materia de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d. Planos de Esquemas de Infraestructuras, en los que se definen las redes de Alcantarillado, Abastecimiento de Agua, Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones. Son planos de ordenación, cuyo contenido tiene carácter directivo para el Proyecto de Urbanización, que podrá ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

e. Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, de acuerdo con los objetivos generales. En cualquier caso, podrá modificarse por causa justificada y siempre que cuente con la aceptación del Excmo. Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán.

f. Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que se establece en el Reglamento de Planeamiento.

g. Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre el desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

h. El resto de la documentación del Plan (Planos de Información), tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos que han servido para fundamentar las propuestas.

TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO URBANÍSTICO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 4. Desarrollo Urbanístico.

1. En el desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle que ajusten alineaciones, rasantes y volumetrías de la edificación, siempre que no se alteren las determinaciones fijadas en el Plan Parcial.

2. En cualquier caso, el desarrollo urbanístico del Plan Parcial será el fijado para este Sector en la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias, esto es:

a. Proyecto de Compensación. Será único y se desarrollará en una sola etapa.

b. Proyecto de Urbanización. Será único y se desarrollará en una sola etapa. Se ajustará en todo a los Artículos 98 y 99 de la LOUA.

Artículo 5. Ejecución.

La ejecución material de la urbanización se regulará según el Artículo 42 del Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 6. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de los terrenos situados en el ámbito del Plan Parcial están obligados a cumplir las siguientes obligaciones:

a. Ceder al Excmo. Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, centros docentes y servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, así como el diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Lucrativo Total del Sector, conforme a la legislación vigente.

b. Costear la urbanización en los términos señalados en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7. Actuaciones en el Sector previas a su desarrollo.

No se podrá edificar en el Sector hasta tanto:

- a. No se haya aprobado definitivamente el Plan Parcial.
- b. No se haya aprobado el Proyecto de Compensación referido al ámbito completo del Plan Parcial.
- c. No estén ejecutadas las obras de urbanización, conforme a lo dispuesto en el Artículo 42, en relación con el Artículo 41, ambos del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d. Las obras de urbanización podrán solaparse con las de edificación, adoptando los requisitos impuestos por los Artículos 54 y 55 de la LOUA.

Artículo 8. Conservación de la Urbanización.

A la recepción definitiva de las obras, la conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento o de los futuros propietarios de las parcelas, extendiéndose la obligación, en el último supuesto, a un período que deberá ser fijado en un Convenio Urbanístico suscrito entre Promotor y Ayuntamiento, que deberá ser a su vez recogido en la escritura pública de los futuros propietarios.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en el Proyecto de Compensación o, en su caso, en la que hubiere fijado en la Entidad de Conservación.

En cualquier caso, deberá cumplirse lo establecido en los Artículos 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios de las viviendas, agrupadas legalmente en una entidad urbanística de conservación, de adscripción obligatoria.

TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE ZONA.

Artículo 9. Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan Parcial distingue las siguientes zonas y subzonas de Ordenanzas:

- Zona Residencial Unifamiliar.
- Zona de Terciario.
- Zona de Dotacional Privado.
- Zona de Equipamientos.
- Zona de Espacios Libres.
- Zona de S.I.P.S.

CAPÍTULO I. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Artículo 10. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en las zonas marcadas en el plano de la Documentación Gráfica.

Se delimitan asimismo en el plano de zonificación las siguientes subzonas:

- a. Subzona Unifamiliar Adosada (UA).
- b. Subzona Unifamiliar Pareada (UP).

Artículo 11. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcelación son las siguientes:

a. En la Subzona Unifamiliar Adosada (UA) la parcela mínima es de ciento treinta (130) metros cuadrados. En dichas parcelas deberá poderse inscribir una circunferencia de seis cincuenta (6,50) metros de diámetro.

b. En la Subzona Unifamiliar Pareada (UP) la parcela mínima será de doscientos (200) metros cuadrados para cada vivienda. Deberá ser posible inscribir una circunferencia de diez (10) metros de diámetro.

c. El Proyecto de las dos viviendas que se parean será unitario, su ejecución será simultánea y no se admitirá su faseado.

d. En el caso de parcelas impares, una de las viviendas, que deberá ser aislada, deberá retranquearse de todas sus lindes y tener tratamiento de fachadas sus cuatro caras.

Sobre el Proyecto de Compensación unitario y preceptivo será posible realizar agregaciones y segregaciones siempre que se verifiquen los mínimos anteriores.

Artículo 12. Alineaciones.

Las alineaciones exteriores serán grafiadas en el plano de "Viario, Alineaciones y Rasantes".

Se entiende por rasante, la cota del acerado definido en planos de viario.

Se entiende por rasante del terreno, la correspondiente al perfil natural del mismo, sin que haya sido transformado en ningún momento por acción humana.

Se entiende por rasante oficial, el perfil longitudinal de las vías, plazas o calles, definida en los documentos oficiales vigentes.

Se entiende por Altura de la Edificación (altura máxima permitida), la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. La medición de esta distancia se hará desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

En las calles con pendientes, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, en el caso de que la vivienda de a dos (2) o más vías, se tratarán como fachadas independientes según corresponda a cada vial, pudiéndose mantener la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías.

En los edificios exentos, la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante natural del terreno con una diferencia superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 13. Ocupación.

La superficie ocupada por la edificación sobre rasante será como mínimo:

- En la Subzona UA, el setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela neta.
- En la Subzona UP, el setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela neta, sin superar dicha ocupación en cada una de las superficies de la parcela asignada a cada vivienda.

- En el caso de viviendas aisladas, el setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela neta, sin superar dicha ocupación en cada una de las superficies de la parcela asignada a cada vivienda.

A efectos de cómputo de Ocupación, no se contabilizarán las pérgolas o pórticos descubiertos.

Artículo 14. Altura y número de plantas.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1) y en unidades métricas no se superarán los setenta y cinco (75) metros medidos desde la rasante de la calle, a la cara inferior del forjado de la planta primera.

Por encima de la altura máxima solo se permitirán las construcciones de un máximo del veinte por ciento (20%) de lo construido en la planta inferior en las Unifamiliares Pareadas (UP), dicho ático tendrá una altura máxima de tres (3) metros. Medidos de caras de forjados equivalentes.

Las instalaciones necesarias para energía solar, deberán quedar incluidas en el tratamiento de cubiertas, cuidando su diseño.

Solo se autorizarán vuelos sobre alineaciones a fachadas, cuando estos se sitúen como mínimo a trescientos cincuenta (350) centímetros de la rasante de la calle.

Artículo 15. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima por parcela no superará los 140 metros cuadrados por vivienda en las adosadas y 200 metros cuadrados en las pareadas y aisladas.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino, quedan excluidos los espacios libres públicos interiores a las parcelas, los patios interiores que no estén cubiertos, aún cerrados en su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable.

Los sótanos y semisótanos edificados bajo rasante, no computarán a efectos de superficie máxima edificable, siempre que la cota de suelo de planta baja se situé a menos de 1,20 metros sobre la rasante oficial, medida en el punto medio de la fachada, y a la cara inferior del forjado.

Los balcones, entendiéndose por tal un cuerpo saliente no cerrado, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros de ancho y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros el ancho del hueco al que sirve, no computará como superficie.

Las terrazas cubiertas, entendiéndose por tal un cuerpo saliente no cerrado que supera la dimensión máxima fijada para los balcones, computará el cincuenta por ciento (50%), los cuerpos volados cerrados, así como los miradores, prolongación del balcón hacia el exterior de un cuerpo acristalado cerrado, computarán al cien por cien (100%).

Las terrazas no cubiertas no contabilizarán.

Artículo 16. Separación a linderos.

La edificación se retranqueará un mínimo de cinco (5) metros del lindero frontal, tanto en adosadas como en pareadas y aisladas, y de tres (3) metros del lindero lateral no adosado, en las viviendas pareadas y de los dos laterales en aisladas.

Se permiten construcciones auxiliares y usos propios del espacio libre de parcela, ubicándose separados de todos los linderos como mínimo uno con cincuenta (1,50) metros, para el caso de viviendas adosadas y de tres metros para viviendas pareadas, no podrán exceder de una planta ni de tres (3) metros de altura total, ni ocupar más del siete por ciento (7%) de la superficie de parcela, computando a efectos de edificabilidad.

Los torreones no podrán ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de fachada y se prohibirán, expresamente, la construcción de pérgolas o similares, anexas a él.

Artículo 17. Edificación bajo rasante.

Se permite la edificación de una planta sótano o semisótano que deberá quedar incluida dentro de la superficie de ocupación máxima por edificación sobre rasante. Dicha edificación podrá únicamente tener un uso complementario ligado a la vivienda, como puedan ser garaje-aparcamiento, y trasteros, etc., y que en ningún caso suponga la permanencia prolongada de personas.

La altura mínima libre exigible en sótanos y semisótanos es de dos con cincuenta (2,50) metros, permitiéndose un única planta bajo rasante.

Artículo 18. Condiciones de composición.

La composición de fachada es libre, no obstante, quedan prohibidos los paños de pretilas formados por cubierta de teja, cuya proyección horizontal sea menor de dos (2) metros. Los materiales a utilizar serán los tradicionales de la zona.

El tratamiento de la composición de fachada, del volumen y de la cubierta de las distintas edificaciones, tendrá una concepción unitaria dentro de cada unidad morfológica.

Artículo 19. Dotación de viviendas.

Las viviendas llevarán obligatoriamente sistema de paneles solares para agua sanitaria.

La instalación de fontanería, irá provista de sistema de ahorro de consumo, como atomizadores y sistemas optimizadores de consumo (inodoros, etc.).

Las chimeneas de evacuación de humos, a ser posible, no se colocarán en muros medianeros con otras propiedades, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta, en el caso de colocarlos en medianería con otra vivienda, se tomarán las debidas precauciones para evitar fisuras y pérdidas de humos.

Se dejarán previstos huecos integrados en las fachadas o cubiertas para posibles instalaciones exteriores de refrigeración, si no llevase preinstalación de aire acondicionado.

Artículo 20. Tratamiento de fachadas, medianeras y cerramientos.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares que los del resto de la fachada principal.

Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, así como los cerramientos medianeros, deberán de tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

En los edificios podrá procederse a la modificación de las características de la fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad de propietarios del edificio o urbanización y en su defecto la mayoría de vecinos que componen la manzana o calle.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros, del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

El cerramiento lateral de la parcela tendrá la consideración de fachada y en ningún caso podrá constituir parte integrante de una obra de nueva planta.

El ornado o decoración de la medianera será obligación del que construye, independientemente de que se trate de su muro o del muro colindante. Se permite el cerramiento ciego entre medianeras, siempre que exista autorización escrita del propietario de la parcela colindante y nunca superior a los dos con cincuenta (2,50) metros de altura, teniendo la consideración de fachada, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable y estético.

Si una parcela tiene diferencia de cotas respecto de la colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a un (1) metro, teniendo en este caso el cerramiento de la parcela superior una altura no mayor de dos (2) metros.

Artículo 21. Condiciones de uso.

El uso determinado será residencial. En el interior de cada parcela deberá quedar resuelto aparcamientos para un automóvil como mínimo por vivienda, en el caso de adosadas y dos por vivienda en pareadas y aisladas, contando con un acceso suficiente para tal uso.

1. Los usos compatibles con el residencial son aquellos que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros u otros públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría, actividades puras de oficina, así como de esta naturaleza asociada a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical. Organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia de público, se realizará la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonas:

- a). Despachos profesionales, consultas médicas.....
- b). Talleres domésticos de relojeros, joyeros.....
- c). Inmobiliarias, agencias de viajes, bancos, servicios de la Administración.....
- d). Equipamiento, Servicios y Sistemas de interés Público.

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

Los accesos a aparcamientos-garajes, tendrán un ancho de tres (3) metros y cinco (5,00) metros de fondo como mínimo, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho recinto se deberá ajustar a la rasante de la acera, la puerta de garaje no invadirá en ningún momento la vía pública.

Los accesos se dispondrán de tal forma que no se destruya el arbolado, procurando emplazar los vados para preservar los alcorques correspondientes.

En garajes o aparcamientos individuales, el acceso podrá reducirse a dos con setenta (2,70) metros.

La distancia entre accesos de aparcamientos-garajes independientes, al menos a un lateral deberá ser no menor a cuatro con cincuenta (4,50) metros.

La reserva de aparcamientos para usuarios minusválidos será del dos por ciento (2%), como mínimo, con una superficie rectangular de tres con treinta (3,30) metros por cuatro con cincuenta (4,50) metros.

Las plazas de aparcamientos dispuestas en vía pública, no coincidirán en ningún momento con los accesos a viviendas susceptibles de solicitar la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público para la entrada de vehículos a través de las aceras.

CAPÍTULO II. TERCIARIO.

Artículo 22. Parcelación.

La manzana podrá dividirse en parcelas, con el mismo reparto de derechos y obligaciones en desarrollo de la normativa urbanística y con un frente mínimo de diez (10) metros lineales.

Artículo 23. Edificación.

a. Posición.

La ordenación es libre dentro del área delimitada por las alineaciones. Las alineaciones obligatorias quedan grafiadas en el plano correspondiente de la Documentación Gráfica.

La edificación deberá separarse una distancia igual o superior a su altura, con un mínimo de siete (7,00) metros respecto de la manzana M-2, donde se ubica el Dolmen Montelirio. Además deberá concentrarse lo mas posible a la carretera de Castilleja de la Cuesta.

b. Ocupación.

La ocupación máxima es el setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.

La ocupación bajo rasante podrá ser de hasta el cien por cien (100%) de la parcela delimitada por las alineaciones máximas permitidas, o sea que deberán tener como mínimo los mismos retranqueos de la edificación.

El forjado de planta baja podrá estar situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la rasante de la calle y con ciento veinte (120) centímetros por encima de la misma, medidos a la cara inferior del forjado de planta baja.

La planta de sótano o semisótano no computará a efectos de superficie máxima edificable, siempre que su uso sea el de aparcamientos y el de maquinarias necesarias para el edificio que se proyecte, almacenaje, aljibes o instalaciones similares.

Artículo 24. Volumen.

La altura máxima de la edificación se establece en dos (2) plantas (B+1).

En metros absolutos, desde las rasantes oficiales a la cornisa, la altura máxima será de diez (10) metros, medidos a la cara inferior del forjado.

La altura libre máxima de plantas será de tres con cincuenta (3,50) metros.

Artículo 25. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela será de 4.674,18 m².

Artículo 26. Usos.

- Comercios, oficinas, hospedajes.
- Espectáculos y salas de reuniones.
- Garajes y aparcamientos.
- Y todas los demás usos asimilables a los anteriores.

Artículo 27. Aparcamientos.

Se requiere una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados.

Dichos aparcamientos estarán situados dentro de la parcela, podrán ubicarse en superficie y el cincuenta por ciento (50%) podrá estar situado en el viario público.

Se dispondrán en la parcela una reserva de aparcamiento para el Transporte Público, con una superficie mínima de quince (15) metros por cinco (5) metros.

CAPITULO III. DOTACIONAL.

Artículo 28. Parcelación.

La parcela calificada será indivisible. La posibilidad de su divisibilidad, solo podrá efectuarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle y suficientemente justificado.

Artículo 29. Edificación.

a. Posición.

La Ordenación es libre dentro del área delimitada por las alineaciones. Dichas alineaciones quedan grafiadas en la Documentación Gráfica.

La edificación deberá separarse una distancia igual o superior a su altura, con un mínimo de siete (7,00) metros, respecto de la manzana M-2 donde se ubica el Dolmen Montelirio. Además se materializará en lo posible en el sector mas próximo a la calle B.

b. Ocupación.

La ocupación máxima es el setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.

La ocupación bajo rasante será hasta el cien por cien (100%) de la parcela delimitada por las alineaciones máximas permitidas.

El forjado de planta baja podrá estar situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la rasante de la calle y los ciento veinte (120) centímetros por encima de la misma, medidos a la cara inferior del forjado de planta baja.

La planta de sótano o semisótano no computará a efectos de superficie máxima edificable, siempre que su uso sea el de aparcamiento o el de dotación de los servicios necesarios para el funcionamiento a que se destina (almacenajes, vestuario de personal, oficios, instalaciones, etc.).

Artículo 30. Volumen.

La altura máxima de la edificación se establece en dos (2) plantas más ático (B+1+A).

Dicho ático estará retranqueado un mínimo de tres (3) metros de todas las fachadas, y con una altura similar a las otras plantas.

En metros absolutos, desde las rasantes oficiales a la cornisa, la altura máxima será de catorce (14) metros medida a la parte superior del último forjado.

Artículo 31. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela será de 5.097,50 m².

Artículo 32. Usos.

- El uso exclusivo será asistencial.
- Y todos los demás asimilables al anterior.

Artículo 33. Aparcamientos.

Se requiere una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Dichos aparcamientos estarán situados dentro de la parcela, podrán ubicarse en superficie y el cincuenta por ciento (50%) podrá estar situado en el viario público.

CAPÍTULO IV. S. I. P. S.

Artículo 34. Parcelación.

La parcela será indivisible. La posibilidad de su divisibilidad, solo podrá efectuarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle y suficientemente justificado.

Artículo 35. Edificación.

La ordenación será libre, pudiendo adosarse a las medianeras.

Artículo 36. Volumen.

La altura máxima de la edificación se establece en dos (2) plantas.

En metros absolutos, desde las rasantes oficiales a la cornisa, la altura máxima será de diez (10) metros, medidos en el punto medio de la fachada.

Artículo 37. Edificabilidad máxima.

Será la resultante de multiplicar la superficie del solar por el número de plantas.

Artículo 38. Usos.

El uso exclusivo será el de Interés Público Social.

CAPÍTULO V. MEDIDAS PREVENTIVAS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 39. Medidas de protección.

En el área de influencia del yacimiento arqueológico (Dolmen Montelirio), se tendrán en cuenta las determinaciones en cuanto a protección general del Patrimonio Arqueológico y hallazgos casuales y en consecuencia, cualquier actuación u obra, deberá someterse a autorización previa de la Consejería de Cultura.

Dicha consideración se hará extensiva al resto del Plan Parcial, solo en lo concerniente a hallazgos casuales y no necesita autorización previa de la Consejería de Cultura.

Artículo 40. Consideración general.

Ante cualquier duda prevalecerán las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Se solucionará en el proyecto de urbanización el cerramiento de la parcela del Dolmen.

CAPÍTULO VI. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. CONDICIONES.

Artículo 41. Carril "bici".

La urbanización llevará incluido un carril "bici" perimetral, que pueda ser en un futuro conectado con el resto del Municipio.

Contendrá señalización horizontal y vertical.

El proyecto de urbanización definirá con claridad la ubicación del carril bici.

Artículo 42. Recogida de residuos urbanos.

Deberá ir provisto del proyecto de Urbanización de un Sistema Selectivo de recogida de residuos urbanos, cuyos contenedores estén soterrados.

La ubicación de los mismos se determinará en el correspondiente proyecto de urbanización, según las necesidades que se requieran y a consulta del Organismo sectorial correspondiente.

Artículo 43. Residuos sólidos.

Tanto los residuos sólidos como las tierras y escombros deberán ser depositados en vertederos autorizados.

Los escombros y materiales de obra, en ningún momento podrán apilarse en la vía pública del recinto acotado por la valla de protección de la obra, ni apoyarse en las vallas o muros de cierre.

Artículo 44. Vertidos.

Se cuidará el control de vertidos de aceites y grasas.

Artículo 44. Obras de Urbanización y Edificación. Precauciones.

Durante la ejecución tanto de la urbanización como de la edificación, se tomarán las medidas necesarias (riegos, etc.), para evitar producir polvo. Se efectuarán riegos diarios, así como la recogida de restos de obra, fuera de la obra acotada.

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

A la finalización de las obras, tanto de urbanización como edificación, se retirarán todos los escombros, materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.

Se repondrá o reparará el pavimento, bordillos, Acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieran sido afectados por la obra.

En el diseño de las obras de urbanización serán de aplicación las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigentes en Andalucía (Decreto 72/1992 de 5 de Mayo), o la Normativa sectorial vigente.

Se implantará en las redes de alumbrado público un Sistema de Control Inteligente o Telegestión, con lámparas de bajo consumo y energía fotovoltaica, que controle el encendido, apagado o regularización de la lámpara, que permita visualizar el estado de las mismas, medir las horas de funcionamiento y consumo de energía entre otras funciones.

Las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abarcamientos que permitan su utilización como áreas de estancias y paseo, debidamente integradas a través de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

El Proyecto de Urbanización, incluirá un Plan de restauración ambiental y revegetación, con los criterios que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental que se incluirán y que podemos resumir aquí en:

- a). Implantar cubierta vegetal con especies autóctonas.
- b). Distribuir entremezcladamente distintas especies.
- c). Descripción de métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales.
- d). Se utilizarán semillas de germinación lenta.
- e). Se utilizarán abonos de asimilación lenta.

f). Se recomiendan ciertas especies relacionadas en el Estudio de Implantación Ambiental.

El Proyecto de Urbanización incorporará las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.

No existe suelo susceptible de urbanizar al que pueda afectar las escorrentías. Dichas escorrentías se estudiarán de forma que se eviten, al máximo posible, la concentración en zonas deprimidas, por otra parte su cauce natural.

La urbanización de los espacios libres deberá contemplar, mobiliario urbano e infantil suficiente para satisfacer las necesidades de la población y conforme a las prescripciones que establezca con carácter específico el Ayuntamiento. Se incluirá en un apartado específico el tratamiento de la M-15 en su unión con el Plan Parcial PP-3, siguiendo los criterios expuestos en el párrafo anterior.

Igualmente deberán contemplar la red de riego correspondiente para el mantenimiento del arbolado y jardinería, que se justificará en función de las características y tipo del espacio libre, y mediante la captación de aguas subterráneas.

En el Proyecto de Urbanización se incluirán las instalaciones propias de estos espacios, tales como fuentes, juegos infantiles, bancos, papeleras, etc., así como las infraestructuras que se requieran.

Los sistemas de captación de aguas subterráneas, así como las instalaciones necesarias para la instalación y distribución del agua, se dispondrán en la parcela de Sistemas Generales, para satisfacer la demanda de riego para los terrenos destinados a huertos familiares.

En este último, el proyecto de urbanización incluirá un apartado específico en el que se indiquen las dotaciones e infraestructuras que contengan.

El Proyecto de Urbanización contemplará la señalización vial vertical, horizontal y semafórica, así como la ejecución de pasos de peatones sobre-elevados.

Artículo 45. Vallado de obras.

Tanto en las obras de urbanización como de edificación, se colocarán vallas de protección de dos (2) metros de altura como mínimo con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos (2) metros, de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo exterior del acerado con la calzada, uno con cincuenta (1,50) metros, para permitir el paso peatonal cubierto.

Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable tal solución, el Técnico Municipal fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.

La instalación de vallado se entiende siempre con carácter provisional, en tanto la obra en su conjunto dure.

En la solicitud de licencia de obras se acompañará de plano a escala mínima 1/1000, dibujando la acera y la propuesta de vallado con detalles del mismo, que será informado por el Técnico Municipal.

CAPÍTULO VII. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Artículo 46. Estudio de Detalle.

Si por alguna razón debidamente justificada se quisiera realizar alguna modificación de alguna manzana, se deberá redactar el oportuno Estudio de Detalle.

Dicha figura parecería especialmente interesante en la parcela de Cesión Municipal, en base a considerar la posibilidad de realizar una Promoción de viviendas protegidas y promover alguna actividad compatible de interés social.

Artículo 47. Disposición Final.

El Alcalde podrá resolver, mediante informe técnico razonado, las posibles contradicciones que pudiesen aparecer por la aplicación de las distintas ordenanzas, a fin de que el resultado de su aplicación resultase lo más racional posible.

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4.1. PRESUPUESTO DE LA URBANIZACIÓN.

Tal como se establece en la Ley del Suelo, así como en el Reglamento de Planeamiento, se realiza este estudio a fin de determinar la viabilidad de la operación.

Para la realización del estudio económico se ha partido de los conceptos fundamentales de urbanización que deben ejecutarse en el ámbito del Plan Parcial. Cada uno se valora de manera global siguiendo las indicaciones de los planos de propuesta de infraestructura y de acuerdo con módulos comúnmente aceptados.

4.1.1. CRITERIOS GENERALES.

Según los estudios realizados para cada uno de los servicios a establecer, el coste de los mismos sería el que se expresa más adelante, teniendo en cuenta que la valoración se ha realizado a precios actuales, puesto que la realización de las obras se espera que sea en un breve plazo de tiempo.

A los efectos de ejecución material se les ha afectado un coeficiente de 1,19 correspondiente a Gastos Generales y Beneficio Industrial. Estos Gastos Generales corresponden a gastos de la empresa, financieros, fiscales y demás derivados de las obligaciones del control, todos ellos correspondientes al contratista que ejecute las obras de urbanización.

A la evaluación de los costos totales no es preciso incrementar la partida por ningún tipo de cargas, ya que en los terrenos no existen arrendamientos ni otros derechos de terrenos que precisen indemnización.

4.1.2. COSTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR CAPÍTULO.

El coste aproximado de las obras de Urbanización necesarias para la implantación de todos los servicios que se proyectan en el Plan Parcial se estima en un total de UN MILLON DOSCIENTOS DIEZ MIL EUROS (1.210.000'00

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

€), según el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras que, para el año 2002 ha elaborado el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

La cantidad representa una repercusión de quince (15) euros por metro cuadrado sobre la superficie total abarcada por el presente Plan Parcial.

Estas obras corresponden a los capítulos de Urbanización que se recogen en el cuadro siguiente y resulta de la suma total de las partidas que en dicho cuadro se estiman:

1.- Explanación y Movimiento de Tierras	130.196'00 €
2.- Pavimentación	342.188'00 €
3.- Jardinería	73.568'00 €
4.- Red de Agua	96.316'00 €
5.- Red de Riego e Hidrantes	19.118'00 €
6.- Red de Alcantarillado	115.071'00 €
7.- Red de Energía Eléctrica	158.631'00 €
8.- Red de Alumbrado Público	93.291'00 €
9.- Red de Telecomunicaciones	87.120'00 €
10.- Varios	94.501'00 €
TOTAL COSTOS DE URBANIZACIÓN (E.M.)	1.210.000'00 €

4.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4.2.1. OBJETO.

El Plan Parcial prevé la construcción de un número máximo de 131 viviendas de promoción libre en fases independientes que se irán abonando sucesivamente, tras la finalización completa de cada una de las anteriores.

El presente estudio toma como referencia de cálculo los valores existentes actualmente, costos estimables de ejecución material, valor del terreno, etc.

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

No se consideran las variaciones previsibles en el tiempo por elevación de costos suponiéndose compensado con la elevación proporcional de todos los valores que componen el estudio.

Se acompañan cuadros indicativos de superficies construidas (unidades de 100,00 m² construidos), importes y porcentajes de urbanización, etc., en cada una de las fases, así como gráfico de Ejecución, inversiones y ventas estimables.

4.2.2. VALORES DE REFERENCIA.

Se consideran, en el presente estudio, los siguientes valores:

Total terrenos de uso privado.	35.151,31 m ² .
Total superficie construida residencial (1)	20.620,00 m ² .
Terciario.	4.674,18 m ² .
Dotacional privado.	5.097,50 m².
Costos de urbanización.	1.210.000'00 €
Repercusión de urbanización por m ² .	27,24 m ² .

(1) Valor máximo que por "esponjamiento" normalmente será algo inferior, por lo que aumentarían los costos repercutibles por metro cuadrado construido.

4.2.3. VALOR DE EJECUCIÓN DEL METRO CUADRADO CONSTRUIDO, CON REPERCUSIÓN DEL TERRENO.

En este importe de Ejecución Material se incluye Ejecución de Obra, Urbanización, Honorarios Técnicos, Terreno, Licencias y Gestión. Están incluidos Gastos Financieros, Impuestos, Gastos Materiales, Generales de Promoción y aumento de la repercusión del solar por cesión de los terrenos correspondientes al aprovechamiento.

Importe m ² construido (Ejecución).	700 €/m ² .
--	------------------------

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

4.2.4. DESARROLLO DE LAS INVERSIONES TOTALES.

Cálculos efectuados en base a los datos recogidos en cuadro anexo a este estudio y el valor por metro cuadrado construido, reseñado en el apartado anterior.

30.391,68 m2. construidos	700'00 €/m2.	21.274.176'00 €
---------------------------	--------------	-----------------

4.2.5. FINANCIACIÓN.

En este apartado se indican los componentes de la financiación, constituidos por los futuros clientes con crédito a través de la Entidad Bancaria correspondiente y los promotores de la urbanización.

Aportación de los clientes a través de la Entidad Bancaria: 15.195.840'00 €.

Recursos propios de la Promotora: 6.078.336'00 €

TOTAL: 21.274.176'00 €.

4.2.6. SISTEMAS GENERALES.

El Promotor se compromete a costear y gestionar los enganches con las infraestructuras existentes, de acuerdo con las normativas y recomendaciones de las compañías suministradoras, garantizando en todo momento el suministro del Sector y el acceso a las parcelas, con independencia del grado de ejecución de los demás sectores en el momento de la ejecución. Dicho coste de ejecución aparece incluido en los capítulos correspondientes del Estudio Económico Financiero del presente Plan Parcial.

El Plan señala las siguientes determinaciones, para el Sistema General adscrito:

Datos Básicos:

- Régimen de Sistema: General.
- Suelo total: 5.413,31 m2.
- Área de reparto: 1.

Gestión:

- Situación del suelo: Privado.
- Modo de Obtención: Compensación aprovechamiento.
- Suelo a obtener: 5.413,31m².

Acciones previas: Desarrollo de la Unidad de Ejecución.

Programación:

- Suelo: Primer Cuatrienio, año 1.
- Ejecución: Primer Cuatrienio, año 2.

4.2.7. DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

4.2.7.1. Modos de ejecución de las obras de urbanización.

El Plan Parcial contiene la delimitación de (1) Etapa desarrollada de una vez.

De otra parte y cumplimentando lo prescrito en la Ley, se establecen los plazos para el cumplimiento de las facultades urbanísticas a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, teniendo en cuenta al preverse que la licencia autorice la urbanización y la edificación simultánea, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y edificar queda subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Se prevé como Sistema de Actuación el de Compensación. Según este sistema, la propiedad de los terrenos asumirá la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como también cederá al Excmo. Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el Plan para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

4.2.7.2. Plazos de urbanización y edificación.

Se establece una previsión de plazos máximos de ejecución y de edificación en el que los plazos comienzan a contar desde el cumplimiento, dentro del tiempo previsto, de la fase anterior.

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| 1.- Planeamiento de desarrollo: | 24 meses. |
| 2.- Proyecto de Compensación: | 24 meses. |

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

3.- Proyecto de Urbanización:	12 meses.
4.- Comienzo de obras de Urbanización:	6 meses.
5.- Obras de Urbanización:	24 meses.
6.- Solicitud de Licencia:	24 meses.
7.- Edificación:	12 meses.

Tras la obtención de la Licencia de Obras.

4.2.7.3. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios.

4.2.7.3.1. Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de suelo en el ámbito del Plan Parcial vienen obligados:

1. A presentar ante la Administración actuante el proyecto de Base de Actuación y Estatutos por lo que ha de regirse, en su caso, la Junta de Compensación del Plan Parcial en el plazo de tres meses contados desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y la terminación del sistema de actuación por compensación. En dichas Bases de Actuación se recogerán las condiciones en que se incorporan a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras, así como todas las demás determinaciones del artículo 167 de Gestión Urbanística y lo específico que se establece en este Anexo.

2. A constituir, si fuere necesario, en su condición de propietaria con mayoría suficiente, la Junta de Compensación, en el plazo máximo de dos meses desde la fecha en que hubiera finalizado el plazo para solicitar la incorporación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 162 y 163 del RGU, incorporando a la misma a cuantos propietarios de suelo lo soliciten en los plazos previstos en el citado Reglamento de Gestión Urbanística.

3. A que, una vez constituida la Junta de Compensación, la ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial, sea contratada por ésta a empresas urbanizadoras especializadas, conforme a lo que establezca en las Bases de Actuación y con el compromiso de ejecutar las obras en los plazos y condiciones que se pacten con la Junta de Compensación, de total conformidad

con el proyecto aprobado y las modificaciones que pudieran incorporarse al mismo derivadas de índole técnica.

4.2.7.3.2. Obligaciones de la Empresa o Empresas Urbanizadoras.

La Empresa o Empresas Urbanizadoras en virtud de su incorporación al proceso urbanizador, vendrán obligadas:

1. A sufragar por cuenta de la Junta de Compensación en el ámbito del Plan Parcial, todos los gastos de urbanización que legalmente correspondan, así como el coste de la redacción de los proyectos de urbanización y compensación, y los que se originen por la dirección de la ejecución urbanística, tasas, cargas y obligaciones propias de la gestión y desarrollo del sistema de compensación.

2. A ejecutar por cuenta de la Junta de Compensación las obras de urbanización interior en los plazos determinados en el Plan Parcial, generando suelo urbanizado para la construcción de viviendas libres de forma simultánea y equilibrada, respetando las directrices del Plan y las Ordenanzas contenidas en el Plan Parcial que sean de aplicación.

3. A garantizar, una vez aprobado el proyecto de compensación y el proyecto de urbanización, mediante la prestación de los avales que sean exigibles a la Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento.

4. A percibir como contraprestación de las obligaciones asumidas, el pago mediante la adjudicación de suelo edificable urbanizado resultante de los acuerdos con los propietarios integrados en la Junta de Compensación.

4.2.7.3.3. Obligaciones de los Propietarios de suelo y las Urbanizadoras.

Los propietarios de suelo en el Plan Parcial y las urbanizadoras vendrán obligados:

1. A adjudicar al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, en pleno dominio, el suelo urbanizado correspondiente a diez (10) por ciento del aprovechamiento del sector, de acuerdo con lo establecido la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de Diciembre.

2. A redactar los proyectos de compensación y urbanización. La Junta de Compensación, una vez redactado y aprobado por ella en proyecto de compensación, lo presentará al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán para su aprobación definitiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, en el plazo de tres meses desde la inscripción de la constitución de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía.

3. A solicitar de la Administración actuante, y en beneficio de la Junta de Compensación, la expropiación de aquellos terrenos cuyos propietarios no se hubieran adherido a la Junta en los plazos y condiciones establecidas, así como los de propiedad de aquellos miembros de la Junta que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo y demás disposiciones normativas que sean de aplicación.

4.2.7.3.4. Obligaciones del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán.

El Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán viene obligado:

1. A dar mayor agilidad posible a la gestión tanto del Plan Parcial, tramitándolo con celeridad, como Bases y Estatutos de Compensación y de expropiación de los bienes y derechos de los titulares que, con derecho a incorporarse a la Junta no lo hicieren, así como los terrenos de aquellos miembros de la Junta que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente.

2. A tramitar y aprobar el proyecto de urbanización con las adaptaciones que exijan las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento.

3. A facilitar las relaciones con las otras Administraciones competentes para la adecuación de las autorizaciones pertinentes y concesiones de licencias o permisos para la obtención de los suministros correspondientes a las necesidades de ejecución de las obras, coadyuvando en las negociaciones con las compañías suministradoras, al objeto de lograr la cooperación de las mismas en las actuaciones urbanísticas.

4. A determinar, antes del inicio de las obras de urbanización, la localización del vertedero al que habrán de llevarse las tierras procedentes de las obras de urbanización.

5. A autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación cuando concurren los requisitos establecidos en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística y según requisitos impuestos por los artículos 54 y 55 de la L.O.U.A.

6. A costear las obras que no sean propias del Plan Parcial y aceptar las cesiones que ha de recibir en la forma recogida en el apartado 4.2.7.3.1.

7. A efectuar la recogida de basuras y al mantenimiento del Alumbrado Público, Viales y Zonas Verdes de la Urbanización, a partir del día siguiente a aquél en que se cumplan los dos años desde la terminación de las obras en sus distintas obras.

4.2.7.3.5. Cesiones al Ayuntamiento.

En el Proyecto de Compensación se adjudicará al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a Sistemas Generales, Viario, Zonas Verdes, Espacios Libres y demás dotaciones de uso y dominio público previstas en el Plan Parcial.

4.2.7.3.6. Ejecución de las obras de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización será redactado por la Promotora del Plan Parcial, presentándose para su tramitación reglamentaria en el Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán en el plazo máximo de seis meses desde la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía.

La ejecución material de las obras se dirigirá por un equipo técnico competente con titulación adecuada, asumiendo el Ayuntamiento las labores propias de inspección de las obras por su equipo facultativo, con objeto de garantizar durante todo el proceso el cumplimiento de lo especificado en los proyectos correspondientes, la ejecución de las obras de acuerdo con las calidades previstas y el cumplimiento de la normativa municipal.

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR NORTE (DOLMEN "MONTELIRIO") DE CASTILLEJA DE GUZMÁN.

La recepción de las obras de urbanización se efectuará con arreglo a lo previsto en el artículo 180.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.2.7.3.7. Avaless.

La Junta de Compensación presentará garantías del exacto cumplimiento de los compromisos de ejecución por el importe del seis (6) por ciento del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del Plan Parcial, en la forma establecida por el artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento.

Para llevar a cabo la actuación, la sociedad promotora cuenta con financiación suficiente, ya concedida en escritura pública por entidad crediticia de reconocida solvencia y otras fuentes propias de financiación.

4.2.7.3.8. Cláusula adicional.

La competencia e intervención de la empresa o empresas urbanizadoras en los presentes compromisos ha de entenderse que se produce con carácter complementario de la de los propietarios del suelo y en el bien entendido que los compromisos y obligaciones que asumen son compromisos y obligaciones de los propietarios del suelo integrados en la Junta de Compensación que, en su caso, se constituya. En este sentido, los pactos alcanzados por los propietarios con dichas empresas constituyen una relación jurídica en la que el Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán no es parte en modo alguno.

5.- PLAN DE ETAPAS.

5.1. PROGRAMACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

El presente desarrollo urbanístico establece en su programa de actuaciones, los siguientes plazos para el desarrollo de las actuaciones sistemáticas:

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN

PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS	MESES
1.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PRESENTADO
2.- PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y PARCELACIÓN	24
3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN	12
4.- COMIENZO DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN	6
5.- SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN	24
6.- EDIFICACIÓN	12

De forma que los plazos son máximos y nunca tienen carácter restrictivos en el tiempo.

No obstante, el documento de otorgamiento de licencia, podrá ampliar el plazo establecido de doce (12) meses, para la ejecución de la edificación, a petición de interesado y siempre que se justifique por la envergadura de las obras a realizar.

5.2. PLAN DE ETAPAS.

Se redacta el presente Plan de Etapas a fin de dar cumplimiento al artículo 13 de la L.O.U.A., normativa vigente en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud de la Ley 7/2002.

Así se establece una única Etapa.

5.3. CONSERVACIÓN.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán a cargo de los

propietarios, hasta tanto las obras sean recepcionadas por el Ayuntamiento. Lo cual deberá realizarse una vez cumplidos los plazos de garantía que indique el correspondiente Proyecto de Urbanización.

5.4. CREACIÓN DE DOTACIONES.

Tal y como se detalle en la Documentación Gráfica, con finalidad a dotaciones se destinan las parcelas señaladas cuyas superficies y características se han expuesto en el Estudio Económico. Dichas parcelas serán cedidas al Excmo. Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán para cubrir las necesidades públicas.

Las instalaciones garantizarán el perfecto funcionamiento de las parcelas.

Sevilla, Diciembre de 2004.

LOS PROMOTORES,

LOS ARQUITECTOS,