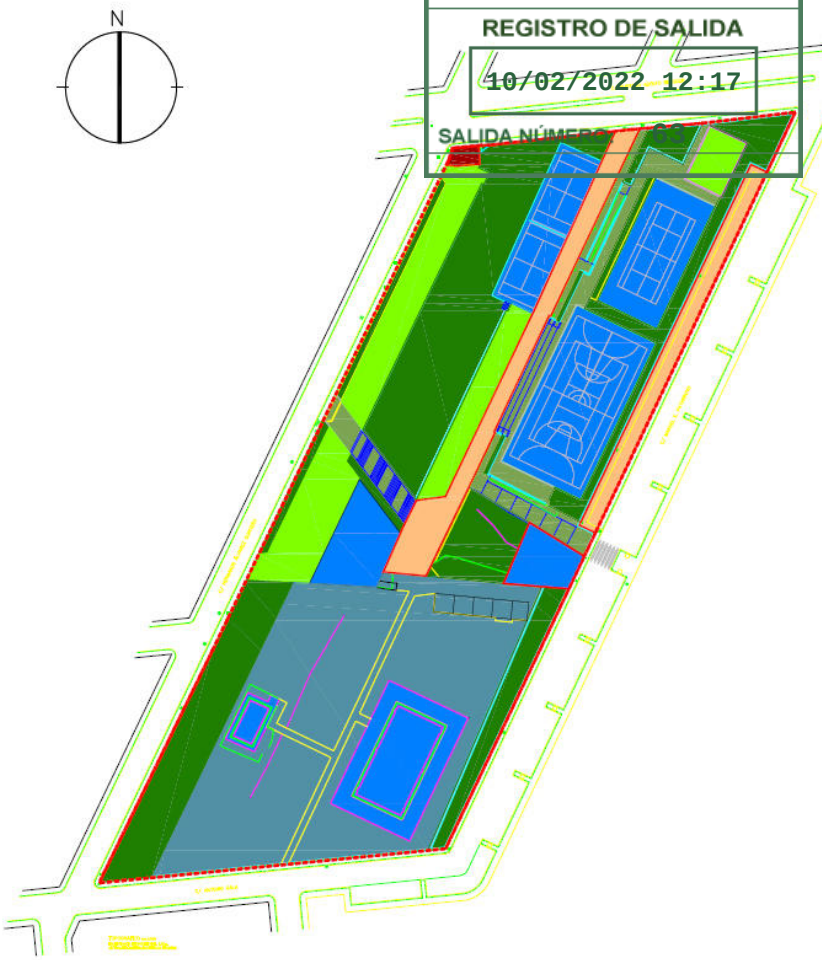
SEVILLA ACTIVA, S.A.
REGISTRO DE SALIDA
10/02/2022 12:17
SALIDA NÚMERO: 83

AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN
REGISTRO DE ENTRADA
10/02/2022 12:18
ENTRADA NÚMERO: 327



ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL AMBITO DOTACIONAL PÚBLICO NORTE DEL NÚCLEO PRINCIPAL DE CASTILLEJA DE GUZMÁN (SEVILLA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN

DR.ARQUITECTO URBANISTA: JOSÉ MANUEL OJEDA GARCÍA

FEBRERO DE 2022

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	1/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

INDICE

MEMORIA

1-AGENTES

2-OBJETO

3-ANTECEDENTES. ESTADO ACTUAL.

4-JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

5-PROPIEDAD DEL TERRENO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

6-ORDENACIÓN PROPUESTA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. CONCLUSIONES.

7- PROGRAMACIÓN.

8-ANEXOS

8.1- Información catastral y registral.
8.2- Planeamiento urbanístico. Normativa urbanística
8.3.- Estudio de sostenibilidad económica
8.4.- Innecesariedad de evaluación ambiental estratégica

RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

1- INFORMACIÓN. SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO
2- INFORMACIÓN. AMBITO. ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFICO.
3- ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN. USOS GLOBALES.
4- ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.
5- ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES.
6- ORDENACIÓN. VOLUMENES.

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	2/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

MEMORIA

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	3/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

1-AGENTES.

El presente Estudio de Detalle ha sido encargado por el Excmo. Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán con CIF nº P4102800B, con domicilio en Plaza de España, 1, CP 41908 de Castilleja de Guzmán (Sevilla), representado por su alcaldesa-presidenta.

El redactor de este documento es José Manuel Ojeda García, doctor arquitecto urbanista colegiado nº 3488 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con DNI nº 75426294W.

2-OBJETO.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de la parcela dotacional norte del núcleo principal del municipio de Castilleja de Guzmán (parcela catastral nº 0747101QB6404N0001KX), a los efectos de definir las alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes previstos, para localizar la implantación de las dotaciones existentes y futuras, manteniendo la ordenación estructural establecida en la Modificación del planeamiento general de Castilleja de Guzmán en los ámbitos de los sectores PP-1 y PP-3, ordenando la zona dotacional de equipamiento compatible y espacios libres, dentro del ámbito de suelo urbano.

En el presente Estudio de Detalle se estará a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA):

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

3-ANTECEDENTES. ESTADO ACTUAL.

El Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, tiene una parcela dotacional en el ámbito norte del casco urbano del núcleo principal del municipio, conformado por una parcela dotacional existente junto con viarios perimetrales, destinada a espacios libres y equipamientos, que necesita el reajuste de sus alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes.

La ordenación vigente es la establecida en la Modificación del planeamiento general referida, y es necesario establecer la ordenación pormenorizada prevista en dicho ámbito, ordenando la zona interior y viarios interiores previstos, reajustando alineaciones y rasantes, así como la localización de las dotaciones existentes y futuras, en relación a la compatibilidad de equipamientos en los espacios libres globales que califican la parcela municipal.

La superficie de la actuación es de 15.915 m2, en atención a lo previsto en el planeamiento general, en base al levantamiento planimétrico realizado, y que difiere de la previsión de la Modificación, con una superficie de 16.012 m2, siendo sensiblemente inferior.

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	4/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

4-JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

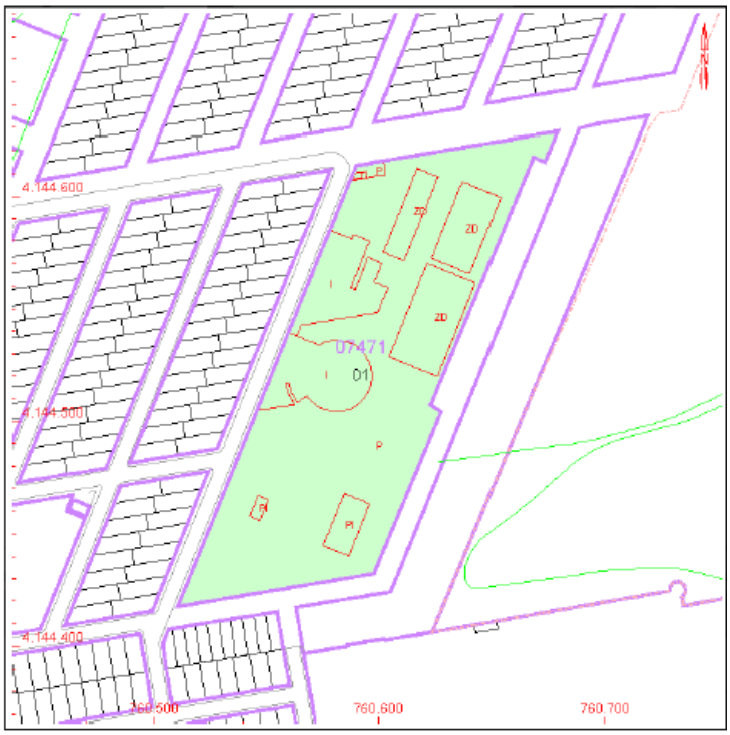
La zona de actuación forma parte de un ámbito dotacional previsto en la referida Modificación del planeamiento general del municipio de Castilleja de Guzmán, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán de fecha 21/12/2001.

El ámbito, resultante de la ordenación prevista del planeamiento, se refleja en la planimetría, reordenando las zonas de dotaciones equipamientos y dotaciones espacios libres, en función del viario interior existente y nuevo viario interior, de tráfico restringido y de emergencias, adaptando lo previsto en el planeamiento general.

Se establece, en la modificación, una normativa específica para las parcelas dotacionales, por lo que se establecen en este estudio de detalle en función de lo existente, sin modificar la superficie de equipamiento prevista, siendo el total de este uso de equipamiento, de 38 m2, que se mantiene con la superficie total conformada por el centro de transformación y la nueva zona de equipamientos previstos, compatible con los espacios libres.

Por todo lo expuesto se considera necesario ajustar la ordenación pormenorizada de la parcela, por medio de un Estudio de detalle, reajustando los viarios, así como la ordenación de volúmenes y de dotaciones equipamientos compatibles y espacios libres.

El artículo de aplicación de la normativa urbanística de la modificación del planeamiento general es el **4.3.4 Sistema de espacios libres**, donde se establece que se autoriza la construcción de instalaciones complementarias (**instalaciones deportivas al aire libre**, quioscos, bares, equipamientos culturales al aire libre, etc.) siempre y cuando estos usos complementarios tengan una mínima edificabilidad sobre rasante, y no ocupen más del 50 % del suelo asignado al uso principal de espacios libres. En dicha modificación se asigna una superficie máxima de equipamiento construido de 38 m2 para SIPS, siendo el resto instalaciones deportivas al aire libre, menores del 50 % del total de la parcela global de espacios libres.



PARCELA CATASTRAL EXISTENTE

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	5/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

5-PROPIEDAD DEL TERRENO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

De la información recabada, los terrenos de la actuación pertenecen al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, como terrenos municipales de dominio y uso públicos.

El ámbito objeto del Estudio de Detalle es la parcela definida en relación al documento referido de Modificación del planeamiento general a la Ley urbanística vigente, donde aparece una zona destinada a sistema dotacional de espacios libres y compatible de equipamientos, así como viario interior, de uso peatonal, restringido y de emergencias.

Tiene el ámbito, según reciente medición, 15.915 m2 de superficie, correspondiendo 38 m2 a la superficie de sistema dotacional de equipamiento edificable, y 15.877 m2 a la superficie de sistema dotacional de espacios libres y de equipamientos al aire libre compatibles, y es de forma trapezoidal en sus límites. Tiene como límites viarios perimetrales que circundan la parcela dotacional.

Topográficamente el ámbito de actuación es accidentado, con pendientes en distintas direcciones, desde el viario superior al inferior en cota, con vistas a la ciudad de Sevilla. Está urbanizada en gran parte, conformando los terrenos para actividades deportivas y de ocio, con pistas deportivas, piscinas e instalaciones al aire libre, previstas en el presente Estudio de Detalle, compatibles con el uso global de espacios libres, en relación a lo establecido en la Modificación del planeamiento general referida.

6-ORDENACIÓN PROPUESTA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. CONCLUSIONES.

La ordenación propuesta plantea, en aplicación de la normativa urbanística y legislación vigente, la ordenación en detalle de los diferentes tipos de usos pormenorizados existentes o previstos en el ámbito del Estudio de Detalle, y en atención a las previsiones municipales, tal como se refleja en la planimetría, reservando uso de SIPS edificables en un espacio concreto de la parcela, y previendo los usos compatibles deportivos al aire libre previstos para los espacios libres.

Se ordena el ámbito del estudio de detalle en relación al planeamiento general, reajustando alineaciones y rasantes interiores, en esta zona asimilada a suelo urbano consolidado, dentro de los límites del Plan Parcial PP-3 del planeamiento general de Castilleja de Guzmán (y en relación al PP-1), ordenando la parcela en su interior, ocupada por usos compatibles de equipamientos con el espacio libre global, y estableciendo las alineaciones y rasantes interiores y exteriores, así como la ordenación de volúmenes.

Respecto a los parámetros establecidos para esta zona dotacional tenemos:

ALINEACIONES Y RASANTES.

En la planimetría se establecen las alineaciones y rasantes de la ordenación de todo el ámbito del estudio de detalle, resaltando principalmente el mantenimiento de los viarios perimetrales y la ordenación del interior de la parcela dotacional, con vías de tráfico compartido rodado de emergencia y peatonal a la vez, y para el mantenimiento de la parcela.

ORDENACION DE VOLUMENES.

Se establece en la planimetría los volúmenes de edificación existentes y los previstos para dar un empaque adecuado a las zonas dotacionales de espacios libres, previendo volúmenes de una planta, ajustados a la altura de la normativa de aplicación, y en dos zonas distintas, una como resultante del centro de transformación existente, y otra, cercana al acceso peatonal inferior, para usos diversos de apoyo a los espacios libres y equipamientos al aire libre.

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	6/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

Es necesario indicar que los volúmenes señalados son básicamente tres:

- Volumen de 1 planta (+1) respecto a la calle a la que da frente del espacio ocupado por el centro de transformación.
- Volumen de sótano (-1) respecto a la calle a la que da frente, adyacente al acceso desde dicha calle, y con servicios de apoyo y vestuarios de las piscinas. Su cota respecto a la calle a la que da frente es de sótano, no sobresaliendo nada respecto a la calle longitudinal superior.
- Volumen de 1 planta (+1) respecto a la calle a la que da frente, longitudinal inferior, para ubicar el cuarto de instalaciones de las piscinas y depuradora, así como un posible ambigú de apoyo a los espacios ajardinados de las piscinas.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

- **Espacios dotacionales de equipamientos (art. 4.3.2. SIPS Equipamiento social de la Modificación del planeamiento general referido).**
  Uso exclusivo de SIPS equipamiento social, de dominio privado y uso público.
  Parcela mínima no se limita.
  Frente de fachada mínimo de 5 m.
  Ocupación máxima del 100 %.
  Volumen edificable máximo de 2,00 m2/m2.
  Altura máxima 2 plantas y 7 m. (planteamos máximo una planta).
  Número de plazas de aparcamiento: 0.

- **Espacios dotacionales de espacios libres (art. 4.3.4. Sistema de espacios libres de la Modificación del planeamiento general referido).**
  Volumen máximo edificable de 0,40 m2/m2 para espacios libres con instalaciones complementarias (instalaciones deportivas al aire libre, quioscos, bares, equipamientos culturales al aire libre, …) que tengan una mínima edificabilidad y no ocupen más del 50 % del suelo asignado al uso principal de espacios libres.
  Parcela mínima y frente de fachada mínimos no se limitan.
  Número de plazas de aparcamiento: 0 (no obstante, se establecen plazas de aparcamiento en el viario inferior de la parcela.

Las superficies pormenorizadas son las siguientes:

ZONA GLOBAL	ZONA PORMENORIZADA	SUPERFICIES (M2)
VIARIO	VIARIO INTERNO	690,00
	VIARIO EXTERNO	470,00
USO DE SIPS	SIPS (C.T.)	38,00
USO COMPLEMENTARIO DEPORTIVO AL DE ESPACIOS LIBRES	ESPACIO LIBRE USO COMPLEMENTARIO DEPORTIVO. INSTALACIONES Y PISTAS DEPORTIVAS	3557,00
	ESPACIO LIBRE. USO COMPLEMENTARIO DEPORTIVO. ZONAS AJARDINADAS DE PISCINAS	3900,00
USO DE ESPACIOS LIBRES	ESPACIO LIBRE. CIRCULACIONES INTERNAS	1160,00
	ESPACIO LIBRE. ZONA AJARDINADA	4500,00
	ESPACIO LIBRE. ZONA DE ESTANCIA	1600,00
TOTAL		**15.915,00**

NOTA: LA SUPERFICIE DEL USO COMPLEMENTARIO DEPORTIVO ES MENOR AL 50 % DEL TOTAL DEL USO GLOBAL DE ESPACIOS LIBRES.

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	7/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

CONCLUSIONES.

En resumen, se ordena un espacio dotacional al norte del núcleo principal de Castilleja de Guzmán estableciendo los parámetros para posibles actuaciones futuras en el ámbito dotacional y garantizando los accesos viarios y la transición de este espacio dotacional con el suelo no urbanizable, respecto al uso global residencial circundante.

7. PROGRAMACIÓN.

La programación prevista para este ámbito dotacional es de 2 años desde la aprobación definitiva del estudio de detalle presente, para la complexión de la ordenación completa de los usos y edificaciones previstos en los ámbitos dotacionales de espacios libres y equipamientos.

Sevilla, febrero de 2022

OJEDA GARCIA JOSE MANUEL - 75426294W

Firmado digitalmente por OJEDA GARCIA JOSE MANUEL - 75426294W
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-75426294W, givenName=JOSE MANUEL, sn=OJEDA GARCIA, cn=OJEDA GARCIA JOSE MANUEL - 75426294W
Fecha: 2022.02.03 13:14:53 +01'00'

Fdo: José Manuel Ojeda García.
Dr. Arquitecto urbanista

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	8/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

8-ANEXOS.

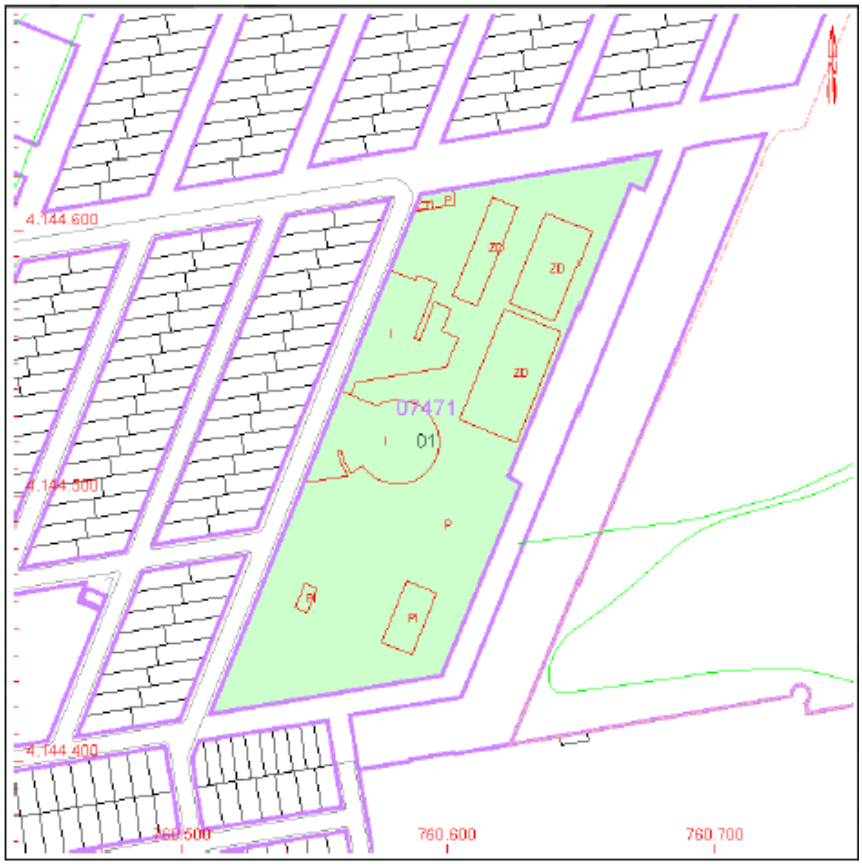
Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	9/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

8.1- Información catastral y registral

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	10/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

Se adjunta la parcela catastral existente de dotacional de equipamientos compatibles y espacios libres, debiendo adjuntar el Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán la información registral correspondiente. Se trata de una finca catastral de superficie de 15.214 m2, variando a la baja a la superficie real del último levantamiento realizado.

PARCELA CATASTRAL EXISTENTE



Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	11/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0747101QB6404N0001KX

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

PARCELA

Superficie gráfica: 15.214 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 10 de Febrero de 2021

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

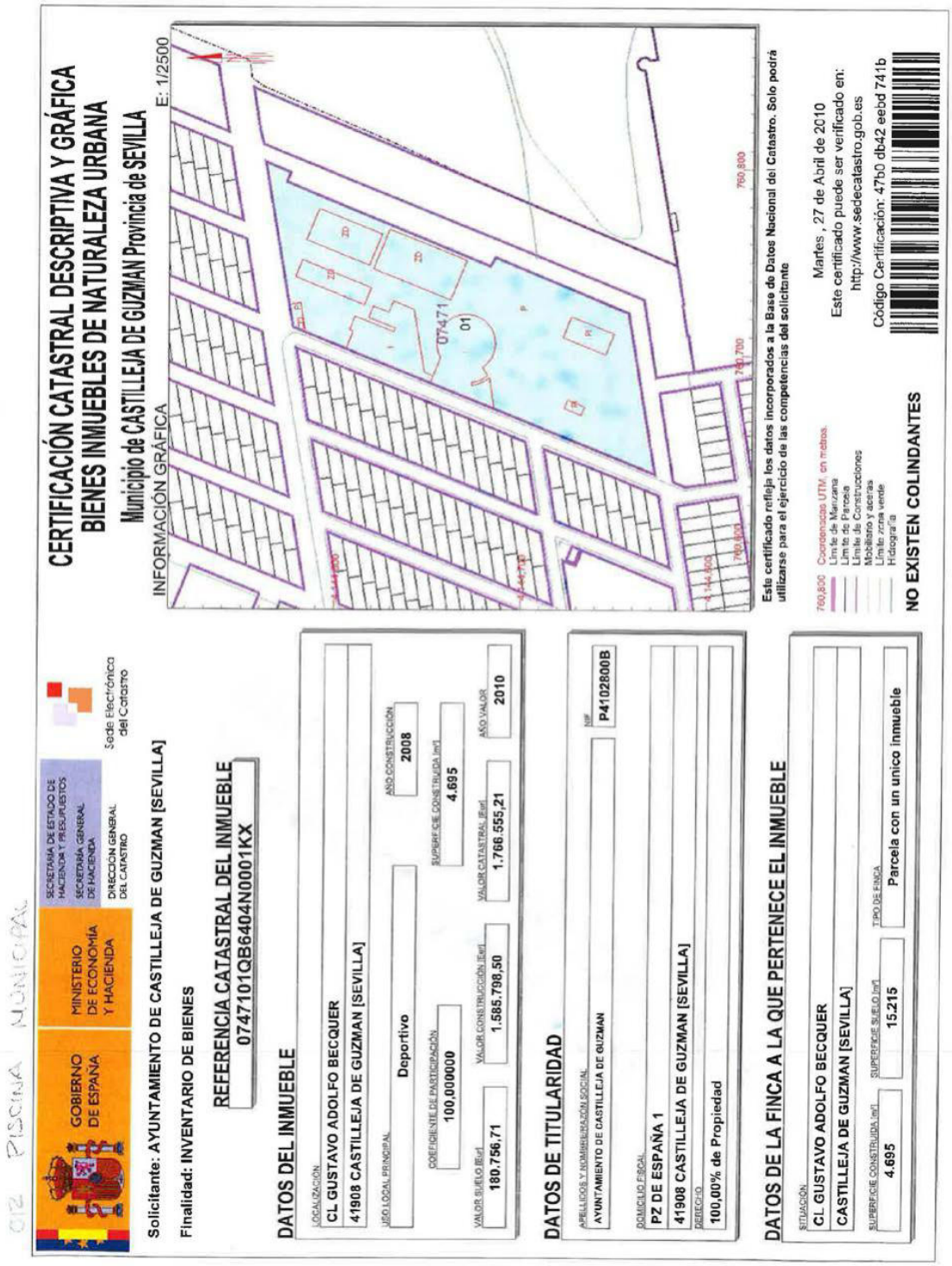
Localización:
CL GUSTAVO ADOLFO BECQUER
41908 CASTILLEJA DE GUZMAN [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 4.695 m2
Año construcción: 2008

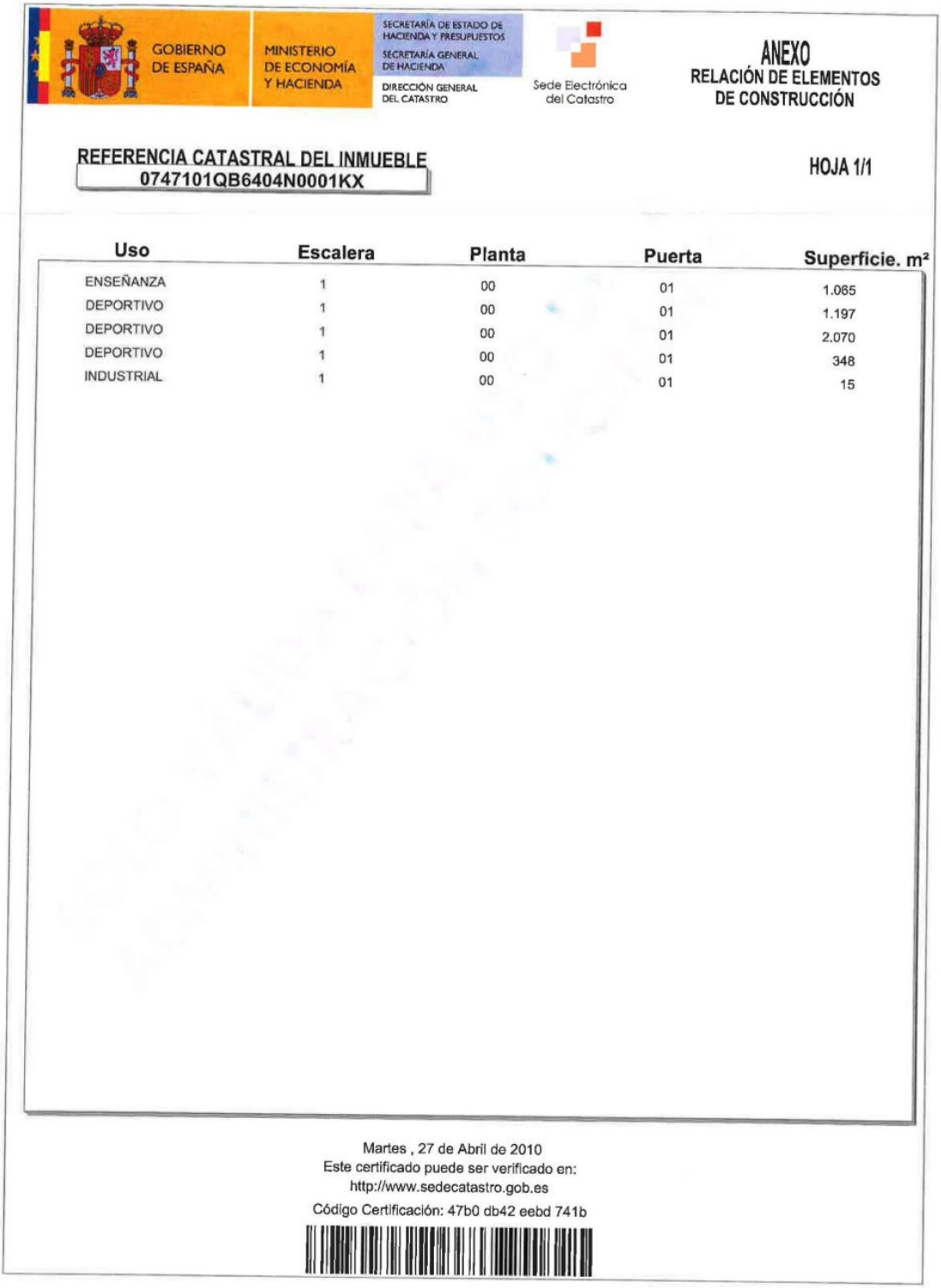
Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA	1/00/01	1.065
DEPORTIVO	1/00/01	1.197
DEPORTIVO	1/00/01	2.070
DEPORTIVO	1/00/01	348
INDUSTRIAL	1/00/01	15

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	12/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		



Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	13/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0747101QB6404N0001KX

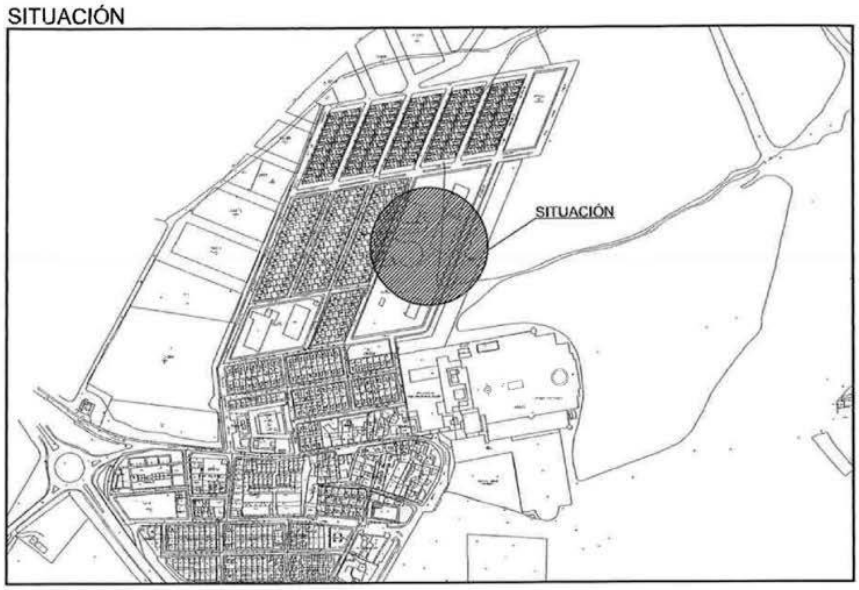
HOJA 1/1

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m²
ENSEÑANZA	1	00	01	1.065
DEPORTIVO	1	00	01	1.197
DEPORTIVO	1	00	01	2.070
DEPORTIVO	1	00	01	348
INDUSTRIAL	1	00	01	15

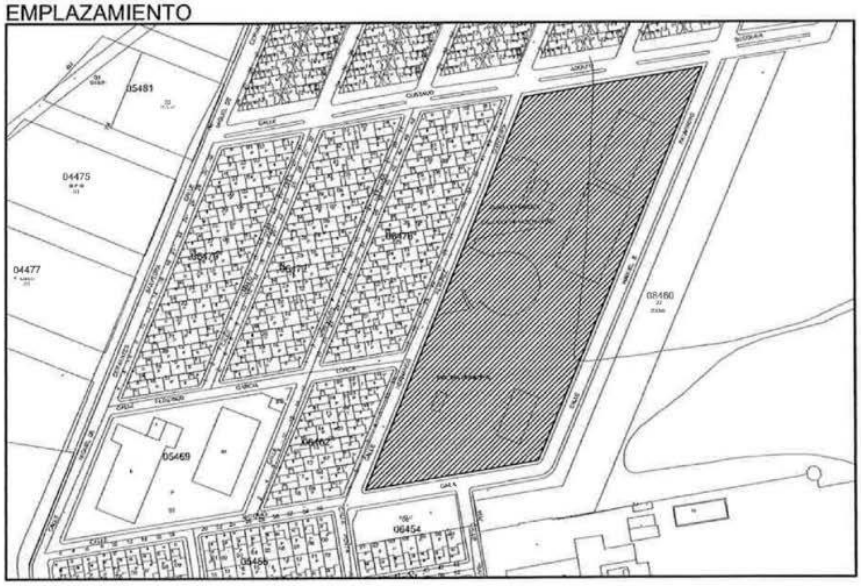
Martes , 27 de Abril de 2010
Este certificado puede ser verificado en:
http://www.sedecatastro.gob.es
Código Certificación: 47b0 db42 eebd 741b

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	14/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

SITUACIÓN

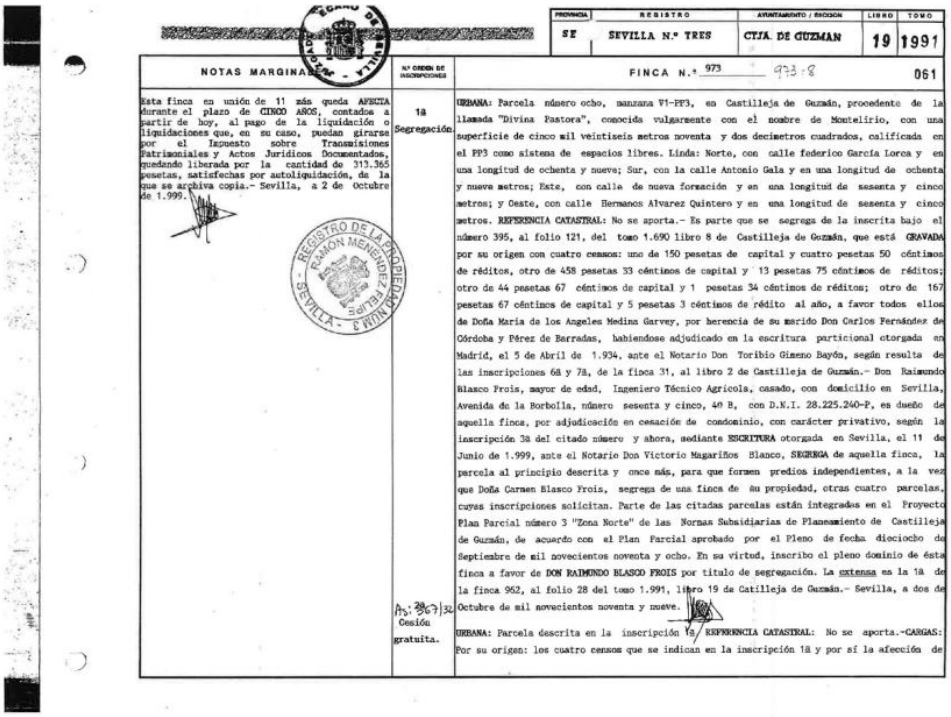


EMPLAZAMIENTO



INVENTARIO MUNICIPAL		
OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL Ventura Vique Vique, Arquitecto Técnico Municipal		AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMÁN
ESCALA SIN ESCALA	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 012 PISCINA MUNICIPAL	PLANO 0

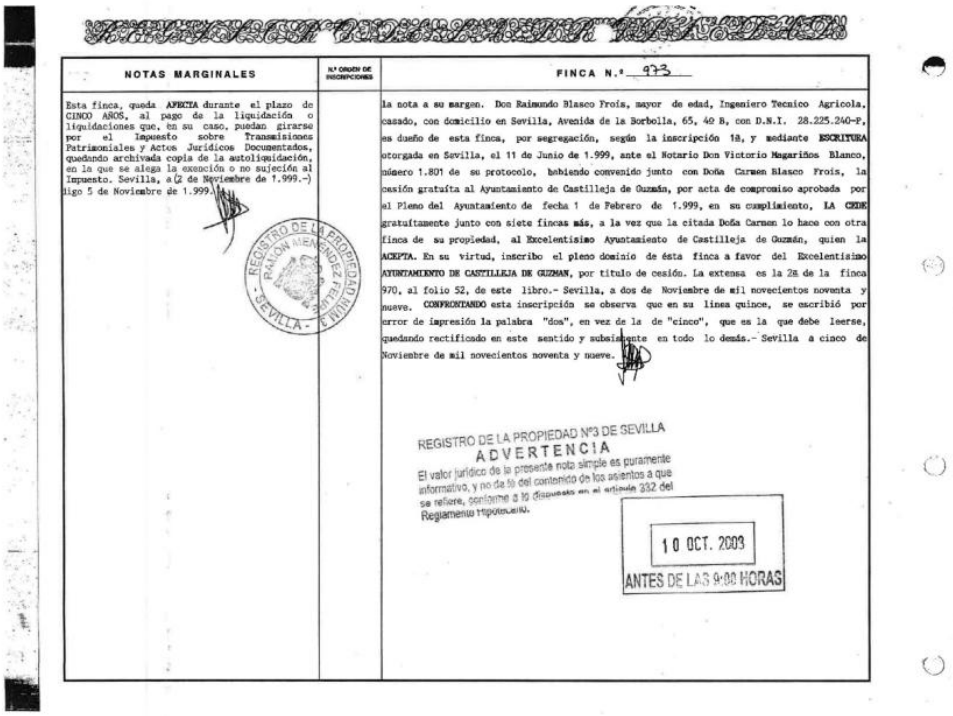
Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	15/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		



PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCIÓN	LIBRO	TOMO
SE	SEVILLA N.º TRES	CTJA. DE GUZMAN	19	1991

FINCA N.º 973 973-8 061

NOTAS MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	
Esta finca en unión de 11 más queda AFECTA durante el plazo de CINCO 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 liberada por la cantidad de 313.365 pesetas, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia.- Sevilla, a 2 de Octubre de 1.999.	1ª Segregación.	URBANA: Parcela número ocho, manzana V1-PP3, en Castilleja de Guzmán, procedente de la llamada "Divina Pastora", conocida vulgarmente con el nombre de Montelirio, con una superficie de cinco mil veintiseis metros noventa y dos decímetros cuadrados, calificada en el PP3 como sistema de espacios libres. Linda: Norte, con calle federico García Lorca y en una longitud de ochenta y nueve; Sur, con la calle Antonio Gala y en una longitud de ochenta y nueve metros; Este, con calle de nueva formación y en una longitud de sesenta y cinco metros; y Oeste, con calle Hermanos Alvarez Quintero y en una longitud de sesenta y cinco metros. REFERENCIA CATASTRAL: No se aporta.- Es parte que se segrega de la inscrita bajo el número 395, al folio 121, del tomo 1.690 libro 8 de Castilleja de Guzmán, que está GRAVADA por su origen con cuatro censos: uno de 150 pesetas de capital y cuatro pesetas 50 céntimos de réditos, otro de 458 pesetas 33 céntimos de capital y 13 pesetas 75 céntimos de réditos; otro de 44 pesetas 67 céntimos de capital y 1 pesetas 34 céntimos de réditos; otro de 167 pesetas 67 céntimos de capital y 5 pesetas 3 céntimos de rédito al año, a favor todos ellos de Doña María de los Angeles Medina Garvey, por herencia de su esposo Don Carlos Fernández de Córdoba y Pérez de Barradas, habiéndose adjudicado en la escritura particional otorgada en Madrid, el 5 de Abril de 1.934, ante el Notario Don Toribio Gimeno Bayón, según resulta de las inscripciones 6ª y 7ª, de la finca 31, al libro 2 de Castilleja de Guzmán.- Don Raimundo Blasco Frois, mayor de edad, Ingeniero Técnico Agrícola, casado, con domicilio en Sevilla, Avenida de la Borbolla, número sesenta y cinco, 4º B, con D.N.I. 28.225.240-P, es dueño de aquella finca, por adjudicación en cesación de condominio, con carácter privativo, según la inscripción 3ª del citado número y ahora, mediante ESCRITURA otorgada en Sevilla, el 11 de Junio de 1.999, ante el Notario Don Victorio Magariños Blanco, SEGREGA de aquella finca, la parcela al principio descrita y once más, para que formen predios independientes, a la vez que Doña Carmen Blasco Frois, segrega de una finca de su propiedad, otras cuatro parcelas, cuyas inscripciones solicitan. Parte de las citadas parcelas están integradas en el Proyecto Plan Parcial número 3 "Zona Norte" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castilleja de Guzmán, de acuerdo con el Plan Parcial aprobado por el Pleno de fecha dieciocho de Septiembre de mil novecientos noventa y ocho. En su virtud, inscribo el pleno dominio de ésta finca a favor de DON RAIMUNDO BLASCO FROIS por título de segregación. La extensa es la 1ª de la finca 962, al folio 28 del tomo 1.991, libro 19 de Castilleja de Guzmán.- Sevilla, a dos de Octubre de mil novecientos noventa y nueve.
	Cesión gratuita.	URBANA: Parcela descrita en la inscripción 1ª. REFERENCIA CATASTRAL: No se aporta.-CARGAS: Por su origen: los cuatro censos que se indican en la inscripción 1ª y por sí la afección de



NOTAS MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 973
Esta finca, queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación, en la que se alega la exención o no sujeción al Impuesto. Sevilla, a 2 de Noviembre de 1.999.- ligo 5 de Noviembre de 1.999.		la nota a su margen. Don Raimundo Blasco Frois, mayor de edad, Ingeniero Tecnico Agricola, casado, con domicilio en Sevilla, Avenida de la Borbolla, 65, 4º B, con D.N.I. 28.225.240-P, es dueño de esta finca, por segregación, según la inscripción 1ª, y mediante ESCRITURA otorgada en Sevilla, el 11 de Junio de 1.999, ante el Notario Don Victorio Magariños Blanco, número 1.801 de su protocolo, habiendo convenido junto con Doña Carmen Blasco Frois, la cesión gratuíta al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, por acta de compromiso aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 1 de Febrero de 1.999, en su cumplimiento, LA CEDE gratuitamente junto con siete fincas más, a la vez que la citada Doña Carmen lo hace con otra finca de su propiedad, al Excelentísimo Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, quien la ACEPTA. En su virtud, inscribo el pleno dominio de ésta finca a favor del Excelentísimo AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN, por título de cesión. La extensa es la 2ª de la finca 970, al folio 52, de este libro.- Sevilla, a dos de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve. CONFRONTANDO esta inscripción se observa que en su línea quince, se escribió por error de impresión la palabra "dos", en vez de la de "cinco", que es la que debe leerse, quedando rectificado en este sentido y subsistente en todo lo demás.- Sevilla a cinco de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº3 DE SEVILLA
ADVERTENCIA
El valor jurídico de la presente nota simple es puramente informativo, y no da fe del contenido de los asientos a que se refiere, conforme a lo dispuesto en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario.

10 OCT. 2003
ANTES DE LAS 9:00 HORAS

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	16/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCIÓN	LIBRO	TOMO
SE	SEVILLA N.º TRES	CTJA. DE GUZMAN	19	1991

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 971 971-6 055
Esta finca en unión de 11 más queda AFECTA durante el plazo de CINCO 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 liberada por la cantidad de 313.365 pesetas, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia.- Sevilla, a 2 de Octubre de 1.999.	1ª Segregación. As: 367/32	URBANA: Parcela número seis, manzana V2-PP3, en Castilleja de Guzmán, procedente de la llamada "Divina Pastora", conocida vulgarmente con el nombre de Montelirio, con una superficie de cuatro mil cuatrocientos quince metros treinta y un decímetros cuadrados. calificada en el PP3 como sistema de espacios libres. Linda: Norte, con calle Gustavo Adolfo Bécquer y en unalongitud de treinta y nueve metros; Sur, con la calle Federico García Lorca y en una longitud de treinta y nueve metros; Este, con calle de nueva formación y en una longitud de ciento treinta y dos metros; y Oeste, con calle de nueva formación y en una longitud de ciento treinta y dos metros. REFERENCIA CATASTRAL: No se aporta.- Es parte que se segrega de la inscrita bajo el número 395, al folio 121, del tomo 1.690 libro 8 de Castilleja de Guzmán, que está GRAVADA por su origen con cuatro censos: uno de 150 pesetas de capital y cuatro pesetas 50 céntimos de réditos, otro de 458 pesetas 33 céntimos de capital y 13 pesetas 75 céntimos de réditos; otro de 44 pesetas 67 céntimos de capital y 1 pesetas 34 céntimos de réditos; otro de 167 pesetas 67 céntimos de capital y 5 pesetas 3 céntimos de rédito al año, a favor todos ellos de Doña María de los Angeles Medina Garvey, por herencia de su marido Don Carlos Fernández de Córdoba y Pérez de Barradas, habiendose adjudicado en la escritura particional otorgada en Madrid, el 5 de Abril de 1.934, ante el Notario Don Toribio Gimeno Bayón, según resulta de las inscripciones 6ª y 7ª, de la finca 31, al libro 2 de Castilleja de Guzmán.- Don Raimundo Blasco Frois, mayor de edad, Ingeniero Técnico Agrícola, casado, con domicilio en Sevilla, Avenida de la Borbolla, número sesenta y cinco, 4º B, con D.N.I. 28.225.240-P, es dueño de aquella finca, por adjudicación en cesación de condominio, con carácter privativo, según la inscripción 3ª del citado número y ahora, mediante ESCRITURA otorgada en Sevilla, el 11 de Junio de 1.999, ante el Notario Don Victorio Magariños Blanco, SEGREGA de aquella finca, la parcela al principio descrita y once más, para que formen predios independientes, a la vez que Doña Carmen Blasco Frois, segrega de una finca de su propiedad, otras cuatro parcelas, cuyas inscripciones solicitan. Parte de las citadas parcelas están integradas en el Proyecto Plan Parcial número 3 "Zona Norte" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castilleja de Guzmán, de acuerdo con el Plan Parcial aprobado por el Pleno de fecha dieciocho de Septiembre de mil novecientos noventa y ocho. En su virtud, inscribo el pleno dominio de ésta finca a favor de DON RAIMUNDO BLASCO FROIS por título de segregación. La extensa es la 1ª de la finca 962, al folio 28 del tomo 1.991, libro 19 de Catilleja de Guzmán.- Sevilla, a dos de Octubre de mil novecientos noventa y nueve. CONFRONTANDO esta inscripción se observa que en su línea tres, después de la palabra "cuadrados", se omitieron las de "calificada en el PP3 como sistema de espacios libres" que deben tenerse por puestas, quedando rectificado en este sentido y subsistente en todo lo demás.- Sevilla fecha ut-supra.-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAMÓN MENÉNDEZ FELIPE SEVILLA NÚM. 3

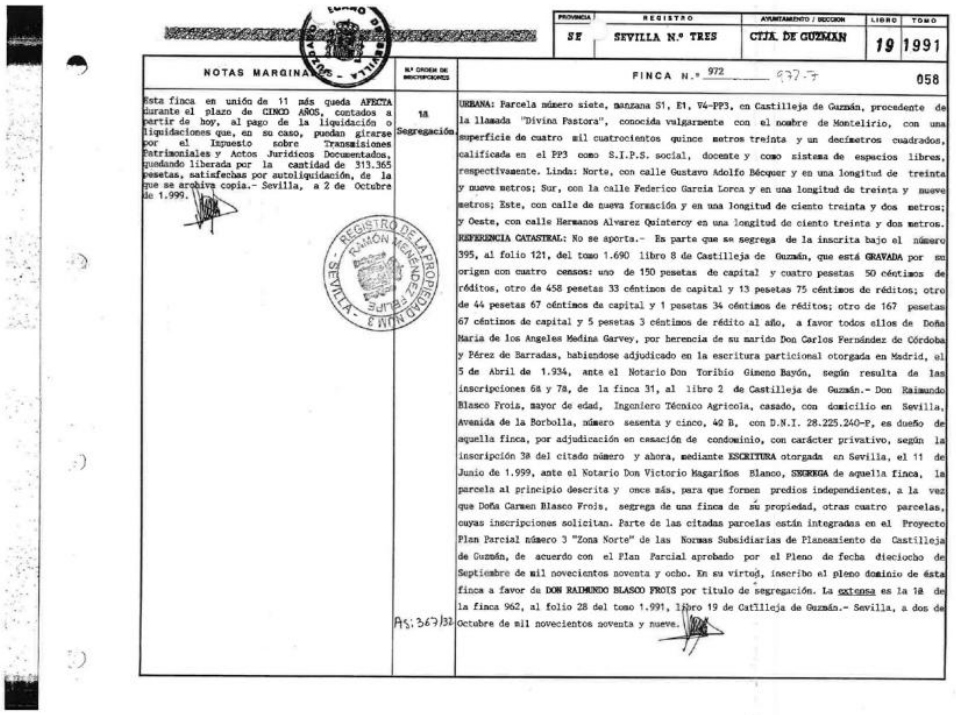
NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 971
Esta finca, queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación, en la que se alega la exención o no sujeción al Impuesto. Sevilla, a (2 de Noviembre de 1.999.-) digo 5 de Noviembre de 1.999.	2ª Cesión gratuita.	URBANA: Parcela descrita en la inscripción 1ª. REFERENCIA CATASTRAL: No se aporta.-CARGAS: Por su origen: los cuatro censos que se indican en la inscripción 1ª y por sí la afección de la nota a su margen. Don Raimundo Blasco Frois, mayor de edad, Ingeniero Tecnico Agrícola, casado, con domicilio en Sevilla, Avenida de la Borbolla, 65, 4º B, con D.N.I. 28.225.240-P, es dueño de esta finca, por segregación, según la inscripción 1ª, y mediante ESCRITURA otorgada en Sevilla, el 11 de Junio de 1.999, ante el Notario Don Victorio Magariños Blanco, número 1.801 de su protocolo, habiendo convenido junto con Doña Carmen Blasco Frois, la cesión gratuita al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, por acta de compromiso aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 1 de Febrero de 1.999, en su cumplimiento, LA CEDE gratuítamente junto con siete fincas más, a la vez que la citada Doña Carmen lo hace con otra finca de su propiedad, al Excelentísimo Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, quien la ACEPTA. En su virtud, inscribo el pleno dominio de ésta finca a favor del Excelentísimo AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN, por título de cesión. La extensa es la 2ª de la finca 970, al folio 52, de este libro.- Sevilla, a dos de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve. CONFRONTANDO esta inscripción se observa que en su línea quince, se escribió por error de impresión la palabra "dos", en vez de la de "cinco", que es la que debe leerse, quedando rectificado en este sentido y subsistente en todo lo demás.- Sevilla a cinco de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAMÓN MENÉNDEZ FELIPE SEVILLA NÚM. 3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N°3 DE SEVILLA
ADVERTENCIA
El valor jurídico de la presente nota simple es puramente informativo, y no da fé del contenido de los asientos a que se refiere, conforme a lo dispuesto en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario.

10 OCT. 2003
ANTES DE LAS 9:00 HORAS

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	17/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		



PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
SE	SEVILLA N.º TRES	CTJA. DE GUZMAN	19	1991

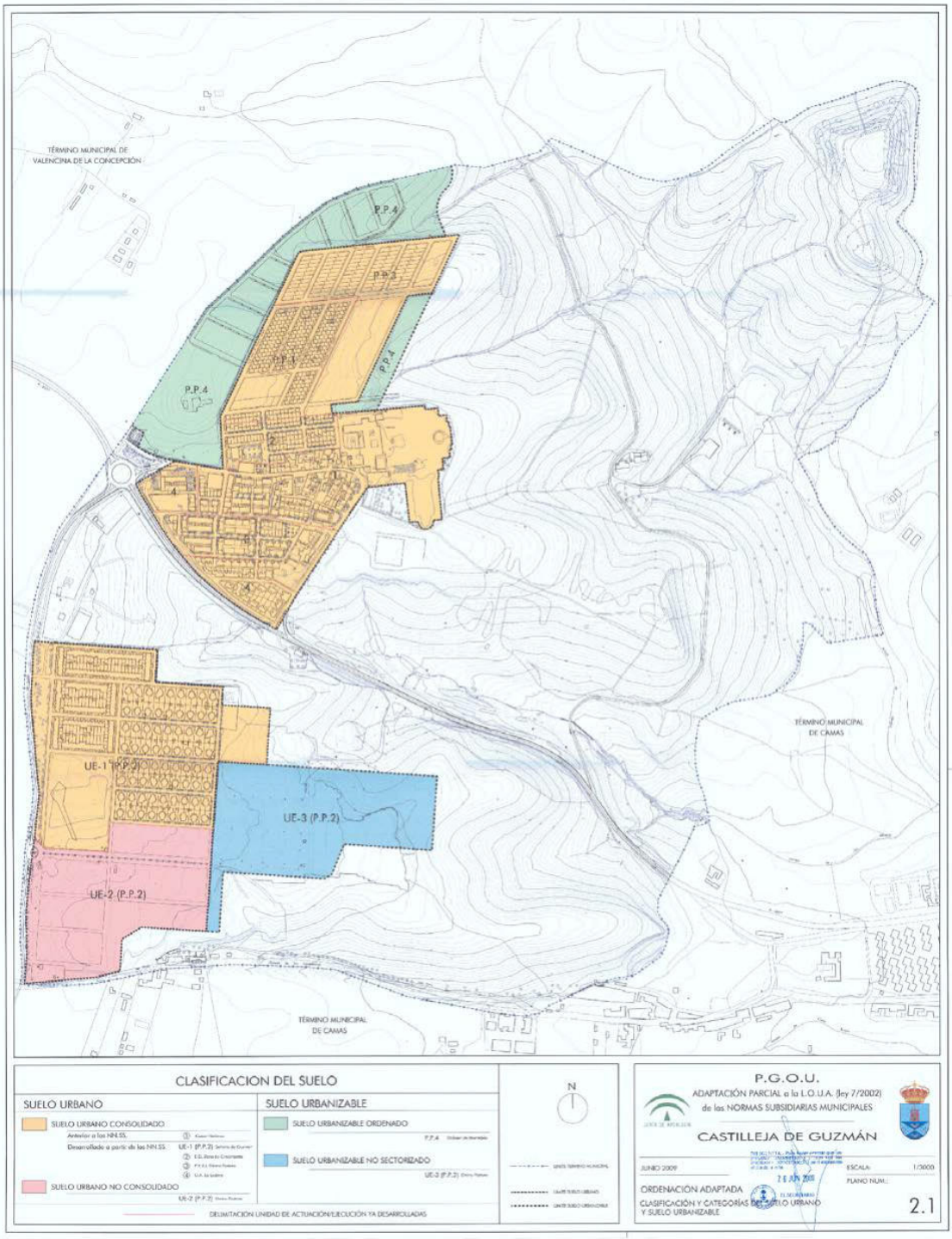
NOTAS MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 972 — 058
Esta finca en unión de 11 más queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada por la cantidad de 313.365 pesetas, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia.- Sevilla, a 2 de Octubre de 1.999.	18 Segregación.	URBANA: Parcela número siete, manzana S1, E1, V4-PP3, en Castilleja de Guzmán, procedente de la llamada "Divina Pastora", conocida vulgarmente con el nombre de Montelirio, con una superficie de cuatro mil cuatrocientos quince metros treinta y un decímetros cuadrados, calificada en el PP3 como S.I.P.S. social, docente y como sistema de espacios libres, respectivamente. Linda: Norte, con calle Gustavo Adolfo Bécquer y en una longitud de treinta y nueve metros; Sur, con la calle Federico García Lorca y en una longitud de treinta y nueve metros; Este, con calle de nueva formación y en una longitud de ciento treinta y dos metros; y Oeste, con calle Hermanos Alvarez Quintero en una longitud de ciento treinta y dos metros. REFERENCIA CATASTRAL: No se aporta.- En parte que se segrega de la inscrita bajo el número 395, al folio 121, del tomo 1.690 libro 8 de Castilleja de Guzmán, que está GRAVADA por su origen con cuatro censos: uno de 150 pesetas de capital y cuatro pesetas 50 céntimos de réditos, otro de 458 pesetas 33 céntimos de capital y 13 pesetas 75 céntimos de réditos; otro de 44 pesetas 67 céntimos de capital y 1 pesetas 34 céntimos de réditos; otro de 167 pesetas 67 céntimos de capital y 5 pesetas 3 céntimos de rédito al año, a favor todos ellos de Doña María de los Angeles Medina Garvey, por herencia de su marido Don Carlos Fernández de Córdoba y Pérez de Barradas, habiéndose adjudicado en la escritura particional otorgada en Madrid, el 5 de Abril de 1.934, ante el Notario Don Toribio Gimeno Bayón, según resulta de las inscripciones 6ª y 7ª, de la finca 31, al libro 2 de Castilleja de Guzmán.- Don Raimundo Blasco Frois, mayor de edad, Ingeniero Técnico Agrícola, casado, con domicilio en Sevilla, Avenida de la Borbolla, número sesenta y cinco, 4º B, con D.N.I. 28.225.240-P, es dueño de aquella finca, por adjudicación en cesación de condominio, con carácter privativo, según la inscripción 3ª del citado número y ahora, mediante ESCRITURA otorgada en Sevilla, el 11 de Junio de 1.999, ante el Notario Don Victorio Magariños Blanco, SEGREGA de aquella finca, la parcela al principio descrita y once más, para que formen predios independientes, a la vez que Doña Carmen Blasco Frois, segrega de una finca de su propiedad, otras cuatro parcelas, cuyas inscripciones solicitan. Parte de las citadas parcelas están integradas en el Proyecto Plan Parcial número 3 "Zona Norte" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castilleja de Guzmán, de acuerdo con el Plan Parcial aprobado por el Pleno de fecha dieciocho de Septiembre de mil novecientos noventa y ocho. En su virtud, inscribo el pleno dominio de ésta finca a favor de DON RAIMUNDO BLASCO FROIS por título de segregación. La extensa es la 18 de la finca 962, al folio 28 del tomo 1.991, libro 19 de Castilleja de Guzmán.- Sevilla, a dos de Octubre de mil novecientos noventa y nueve.

NOTAS MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º
Esta finca, queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación, en la que se alega la exención o no sujeción al Impuesto. Sevilla, a 12 de Noviembre de 1.999.-Sigo 5 de Noviembre de 1.999.	2ª Cesión gratuita.	URBANA: Parcela descrita en la inscripción 1ª. REFERENCIA CATASTRAL: No se aporta.-CARGAS: Por su origen: los cuatro censos que se indican en la inscripción 1ª y por sí la afección de la nota a su margen. Don Raimundo Blasco Frois, mayor de edad, Ingeniero Tecnico Agricola, casado, con domicilio en Sevilla, Avenida de la Borbolla, 65, 4º B, con D.N.I. 28.225.240-P, es dueño de esta finca, por segregación, según la inscripción 1ª, y mediante ESCRITURA otorgada en Sevilla, el 11 de Junio de 1.999, ante el Notario Don Victorio Magariños Blanco, número 1.801 de su protocolo, habiendo convenido junto con Doña Carmen Blasco Frois, la cesión gratuíta al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, por acta de compromiso aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 1 de Febrero de 1.999, en su cumplimiento, LA CEDE gratuitamente junto con siete fincas más, a la vez que la citada Doña Carmen lo hace con otra finca de su propiedad, al Excelentísimo Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, quien la ACEPTA. En su virtud, inscribo el pleno dominio de ésta finca a favor del Excelentísimo AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE GUZMAN, por título de cesión. La extensa es la 2ª de la finca 970, al folio 52, de este libro.- Sevilla, a dos de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve. CONFRONTANDO esta inscripción se observa que en su línea quince, se escribió por error de impresión la palabra "dos", en vez de la de "cinco", que es la que debe leerse, quedando rectificado en este sentido y subsistente en todo lo demás.- Sevilla a cinco de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº3 DE SEVILLA
ADVERTENCIA
El valor jurídico de la presente nota simple es puramente informativo, y no da fe del contenido de los asientos a que se refiere, conforme a lo dispuesto en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario.
10 OCT. 2003
ANTES DE LAS 9:00 HORAS

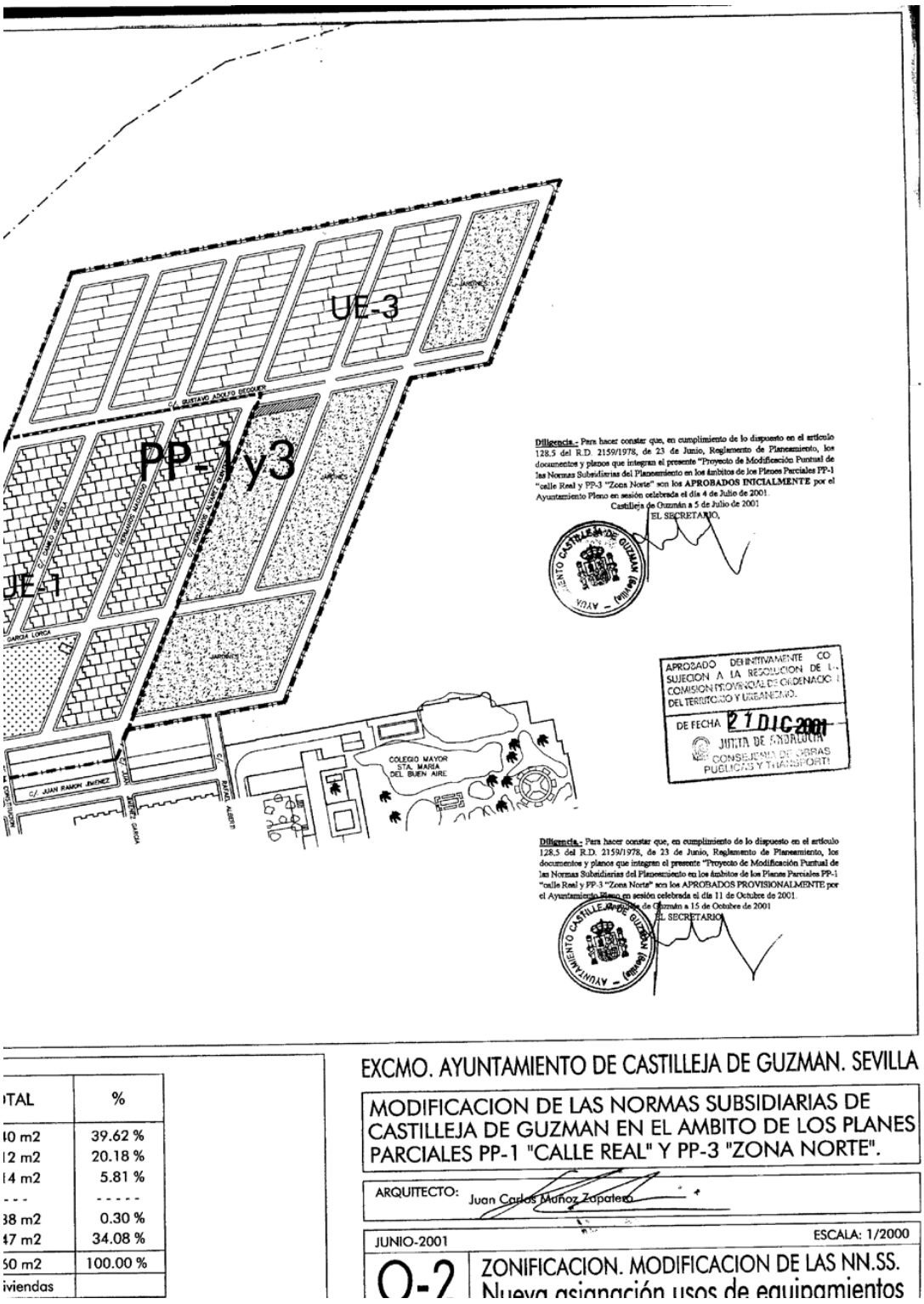
Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	18/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

8.2- Planeamiento urbanístico (Adaptación del planeamiento general a la Ley urbanística).



Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	19/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

Modificación del planeamiento general en el ámbito de los planes parciales PP-1 y PP-3.



Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	20/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

8.3. Estudio de sostenibilidad económica.

Dado que el Estudio de Detalle solo plantea la reordenación del ámbito de sistema dotacional de equipamientos y espacios libres y viarios interiores de la zona de actuación, no afecta a aspectos económicos públicos, manteniéndose lo previsto en cuanto a inversión económica pública en el presupuesto municipal vigente, y en relación a los recursos provinciales. Por tanto no es necesario realizar estudio de sostenibilidad económica, solo prever, en su caso, previsiones económicas de ampliación de los equipamientos actuales y reurbanización del viario y espacios libres interiores a la parcela, así como del mantenimiento periódico de las dotaciones existentes en cada momento, dentro de los presupuestos municipales correspondientes.

8.4. Innecesariedad de evaluación ambiental estratégica.

De la legislación y normativa vigente, se desprende que para un Estudio de Detalle no es necesario establecer el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	21/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	22/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

1-OBJETO.

El presente Estudio de Detalle ha sido encargado por el Excmo. Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán con CIF nº P4102800B, con domicilio en Plaza de España, 1, CP 41908 de Castilleja de Guzmán (Sevilla), representado por su alcaldesa-presidenta.

El redactor de este documento es José Manuel Ojeda García, doctor arquitecto urbanista colegiado nº 3488 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con DNI nº 75426294W.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de la parcela dotacional norte del núcleo principal del municipio de Castilleja de Guzmán (parcela catastral nº 0747101QB6404N0001KX), a los efectos de definir las alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes previstos, para localizar la implantación de las dotaciones existentes y futuras, manteniendo la ordenación estructural establecida en la Modificación del planeamiento general de Castilleja de Guzmán en los ámbitos de los sectores PP-1 y PP-3, ordenando la zona dotacional de equipamiento compatible y espacios libres, dentro del ámbito de suelo urbano.

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa urbanística autonómica vigente, que dispone que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan.

En el presente Estudio de Detalle se estará a lo dispuesto en la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

2-JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La ordenación vigente es la establecida en la Modificación del planeamiento general referida, y es necesario establecer la ordenación pormenorizada prevista en dicho ámbito, ordenando la zona interior y viarios interiores previstos, reajustando alineaciones y rasantes, así como la localización de las dotaciones existentes y futuras, en relación a la compatibilidad de equipamientos en los espacios libres globales que califican la parcela municipal.

La superficie de la actuación es de 15.915 m2, en atención a lo previsto en el planeamiento general, en base al levantamiento planimétrico realizado, y que difiere de la previsión de la Modificación, con una superficie de 16.012 m2, siendo sensiblemente inferior.

3- ORDENACIÓN PROPUESTA. ALCANCE.

La zona de actuación forma parte de un ámbito dotacional previsto en la referida Modificación del planeamiento general del municipio de Castilleja de Guzmán, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán de fecha 21/12/2001.

De la información recabada, los terrenos de la actuación pertenecen al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán, como terrenos municipales de dominio y uso públicos.

El artículo de aplicación de la normativa urbanística de la modificación del planeamiento general es el **4.3.4 Sistema de espacios libres**, donde se establece que se autoriza la construcción de instalaciones complementarias (**instalaciones deportivas al aire libre**, quioscos, bares, equipamientos culturales al aire libre, etc.) siempre y cuando estos usos complementarios tengan una mínima edificabilidad sobre rasante, y no ocupen más del 50 % del suelo asignado al uso principal de espacios libres. En dicha modificación se asigna una superficie máxima de equipamiento construido de 38 m2 para SIPS, siendo el resto instalaciones deportivas al aire libre, menores del 50 % del total de la parcela global de espacios libres.

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	23/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

La ordenación propuesta plantea, en aplicación de la normativa urbanística y legislación vigente, la ordenación en detalle de los diferentes tipos de usos pormenorizados existentes o previstos en el ámbito del Estudio de Detalle, y en atención a las previsiones municipales, tal como se refleja en la planimetría, reservando usos de SIPS edificables en dos espacios concretos de la parcela, y previendo los usos compatibles deportivos al aire libre previstos para los espacios libres.

Se ordena el ámbito del estudio de detalle en relación al planeamiento general, reajustando alineaciones y rasantes interiores, en esta zona asimilada a suelo urbano consolidado, dentro de los límites del Plan Parcial PP-3 del planeamiento general de Castilleja de Guzmán (y en relación al PP-1), ordenando la parcela en su interior, ocupada por usos compatibles de equipamientos con el espacio libre global, y estableciendo las alineaciones y rasantes interiores y exteriores, así como la ordenación de volúmenes.

Respecto a los parámetros establecidos para esta zona dotacional tenemos:

ALINEACIONES Y RASANTES.

En la planimetría se establecen las alineaciones y rasantes de la ordenación de todo el ámbito del estudio de detalle, resaltando principalmente el mantenimiento de los viarios perimetrales y la ordenación del interior de la parcela dotacional, con vías de tráfico compartido rodado de emergencia y peatonal a la vez, y para el mantenimiento de la parcela.

ORDENACION DE VOLUMENES.

Se establece en la planimetría los volúmenes de edificación existentes y los previstos para dar un empaque adecuado a las zonas dotacionales de espacios libres, previendo volúmenes de una planta, ajustados a la altura de la normativa de aplicación, y en dos zonas distintas, una como resultante del centro de transformación existente, y otra, cercana al acceso peatonal inferior, para usos diversos de apoyo a los espacios libres y equipamientos al aire libre.

Es necesario indicar que los volúmenes señalados son básicamente tres:

- Volumen de 1 planta (+1) respecto a la calle a la que da frente del espacio ocupado por el centro de transformación.
- Volumen de sótano (-1) respecto a la calle a la que da frente, adyacente al acceso desde dicha calle, y con servicios de apoyo y vestuarios de las piscinas. Su cota respecto a la calle a la que da frente es de sótano, no sobresaliendo nada respecto a la calle longitudinal superior.
- Volumen de 1 planta (+1) respecto a la calle a la que da frente, longitudinal inferior, para ubicar el cuarto de instalaciones de las piscinas y depuradora, así como un posible ambigú de apoyo a los espacios ajardinados de las piscinas.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

- **Espacios dotacionales de equipamientos (art. 4.3.2. SIPS Equipamiento social de la Modificación del planeamiento general referido).**
  Uso exclusivo de SIPS equipamiento social, de dominio privado y uso público.
  Parcela mínima no se limita.
  Frente de fachada mínimo de 5 m.
  Ocupación máxima del 100 %.
  Volumen edificable máximo de 2,00 m2/m2.
  Altura máxima 2 plantas y 7 m. (planteamos máximo una planta).
  Número de plazas de aparcamiento: 0.

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	24/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

- **Espacios dotacionales de espacios libres (art. 4.3.4. Sistema de espacios libres de la Modificación del planeamiento general referido).**
  Volumen máximo edificable de 0,40 m2/m2 para espacios libres con instalaciones complementarias (instalaciones deportivas al aire libre, quioscos, bares, equipamientos culturales al aire libre, …) que tengan una mínima edificabilidad y no ocupen más del 50 % del suelo asignado al uso principal de espacios libres.
  Parcela mínima y frente de fachada mínimos no se limitan.
  Número de plazas de aparcamiento: 0 (no obstante, se establecen plazas de aparcamiento en el viario inferior de la parcela.

Las superficies pormenorizadas son las siguientes:

ZONA GLOBAL	ZONA PORMENORIZADA	SUPERFICIES (M2)
VIARIO	VIARIO INTERNO	690,00
	VIARIO EXTERNO	470,00
USO DE SIPS	SIPS (C.T.)	38,00
USO COMPLEMENTARIO DEPORTIVO AL DE ESPACIOS LIBRES	ESPACIO LIBRE USO COMPLEMENTARIO DEPORTIVO. INSTALACIONES Y PISTAS DEPORTIVAS	3557,00
	ESPACIO LIBRE. USO COMPLEMENTARIO DEPORTIVO. ZONAS AJARDINADAS DE PISCINAS	3900,00
USO DE ESPACIOS LIBRES	ESPACIO LIBRE. CIRCULACIONES INTERNAS	1160,00
	ESPACIO LIBRE. ZONA AJARDINADA	4500,00
	ESPACIO LIBRE. ZONA DE ESTANCIA	1600,00
TOTAL		**15.915,00**

NOTA: LA SUPERFICIE DEL USO COMPLEMENTARIO DEPORTIVO ES MENOR AL 50 % DEL TOTAL DEL USO GLOBAL DE ESPACIOS LIBRES.

CONCLUSIONES.

En resumen, se ordena un espacio dotacional al norte del núcleo principal de Castilleja de Guzmán estableciendo los parámetros para posibles actuaciones futuras en el ámbito dotacional y garantizando los accesos viarios y la transición de este espacio dotacional con el suelo no urbanizable, respecto al uso global residencial circundante.

4. PROGRAMACIÓN.

La programación prevista para este ámbito dotacional es de 2 años desde la aprobación definitiva del estudio de detalle presente, para la complexión de la ordenación completa de los usos y edificaciones previstos en los ámbitos dotacionales de espacios libres y equipamientos.

5- AMBITO DE SUSPENSIÓN.

Añadir finalmente que conforme a lo dispuesto en la LISTA el acuerdo de aprobación inicial no determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, al no considerarse necesario, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, y en relación con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	25/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

ANEXOS.

La información catastral y registral se acompaña en la documentación anexa del Estudio de Detalle, así como la planimetría del documento de Adaptación del planeamiento general a la legislación urbanística, respecto al núcleo principal de Castilleja de Guzmán.

El estudio de sostenibilidad económica no es necesario dado que la ordenación establecida en el Estudio de Detalle no supone una inversión actual de las arcas municipales, al basarse en ayudas provinciales de la Diputación de Sevilla, solo el mantenimiento de lo existente, ya contenido en el presupuesto municipal. Por tanto no es necesario realizar estudio de sostenibilidad económica, solo prever, en su caso, previsiones económicas de ampliación de los equipamientos actuales y reurbanización del viario y espacios libres.

La evaluación ambiental estratégica para los estudios de detalle de actuación en ámbitos de suelo urbano no es obligatoria según la normativa actual vigente.

Sevilla, febrero de 2022

OJEDA GARCIA JOSE MANUEL - 75426294W

Firmado digitalmente por OJEDA GARCIA JOSE MANUEL - 75426294W
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-75426294W, givenName=JOSE MANUEL, sn=OJEDA GARCIA, cn=OJEDA GARCIA JOSE MANUEL - 75426294W
Fecha: 2022.02.03 13:15:49 +01'00'

Fdo; José Manuel Ojeda García.
Dr. Arquitecto urbanista

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	26/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

PLANOS DE INFORMACIÓN ACTUAL Y ORDENACIÓN PROPUESTA.

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	27/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

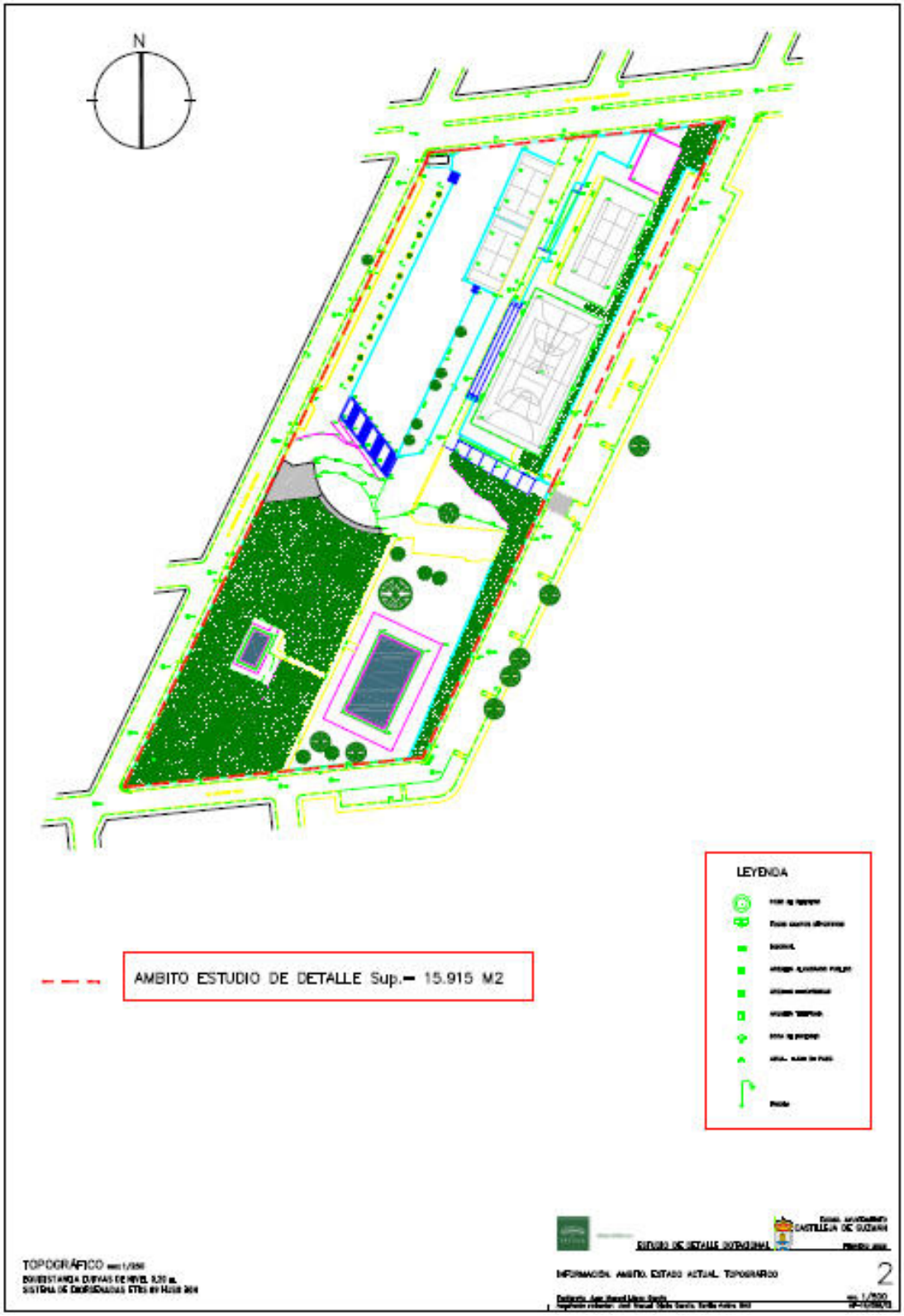
AMBITO ESTUDIO DE DETALLE Sup.= 15.915 M2

ESTUDIO DE DETALLE DOTACIONAL

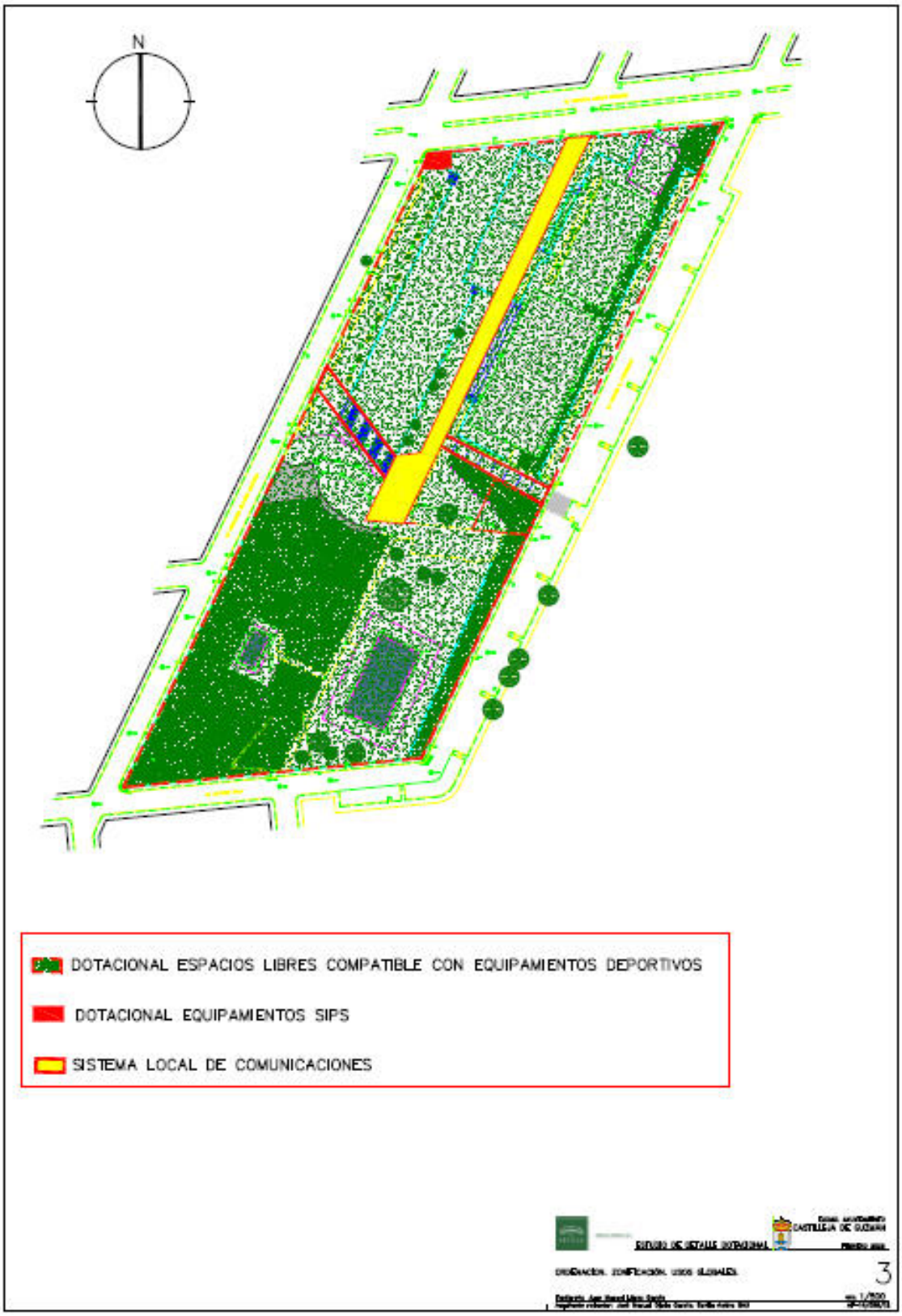
INFORMACIÓN. SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO.

1

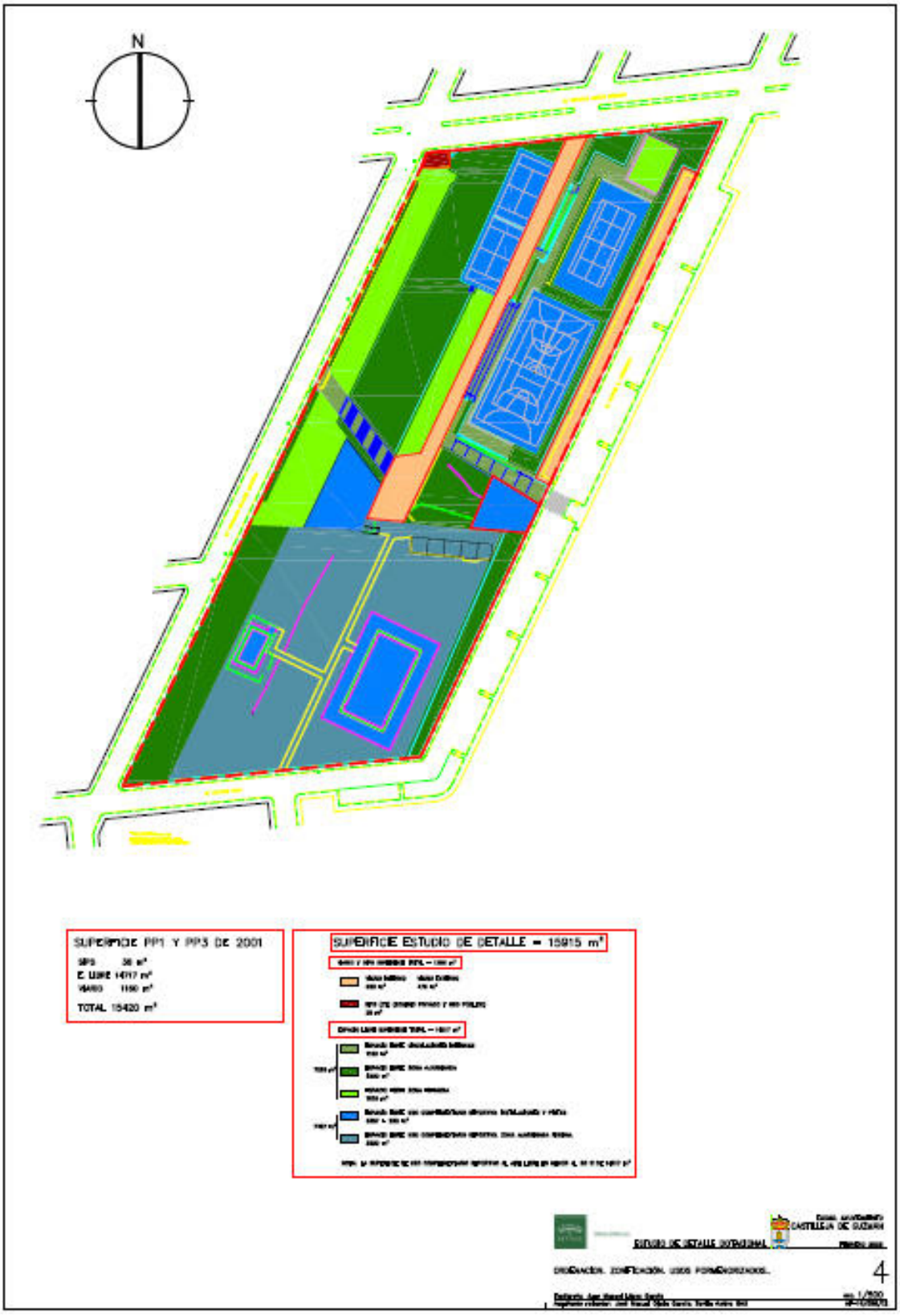
Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	28/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		



Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	29/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		



Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	30/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		



Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	31/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

PLANOS

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	32/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

INDICE.

1- INFORMACIÓN. SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO

2- INFORMACIÓN. AMBITO. ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFICO.

3- ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN. USOS GLOBALES.

4- ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.

5- ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES.

6- ORDENACIÓN. VOLUMENES.

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	33/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		

AMBITO ESTUDIO DE DETALLE Sup.= 15.915 M2

EXCMO. AYUNTAMIENTO
CASTILLEJA DE GUZMÁN

ESTUDIO DE DETALLE DOTACIONAL

FEBRERO 2022

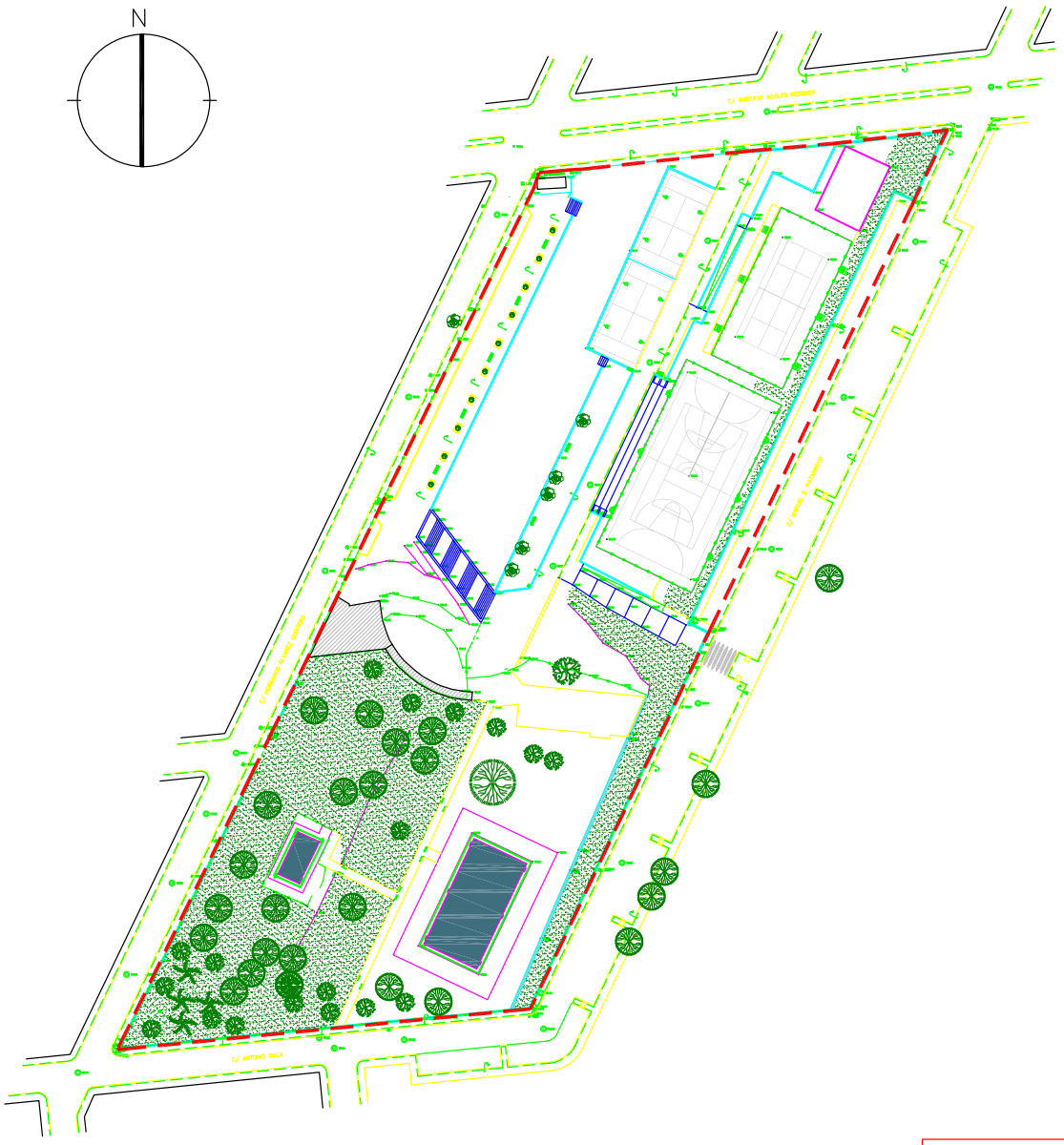
INFORMACIÓN. SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO.

1

Topógrafo: Juan Manuel López García
Arquitecto redactor: José Manuel Ojeda García. Sevilla Activa SAU

esc. 1/2500
AT-14/096/12

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	34/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		



AMBITO ESTUDIO DE DETALLE Sup.= 15.915 M2

LEYENDA

- POZO DE REGISTRO
- FOCOS CAMPOS DEPORTIVOS
- IMBORNAL
- ARQUETA ALUMBRADO PUBLICO
- ARQUETA ELECTRICIDAD
- ARQUETA TELEFONIA
- BOCA DE INCENDIO
- AGUA– LLAVE DE PASO
- FAROLA

TOPOGRÁFICO esc:1/250
EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL 0.20 m.
SISTEMA DE COORDENADAS ETRS 89 HUSO 30N

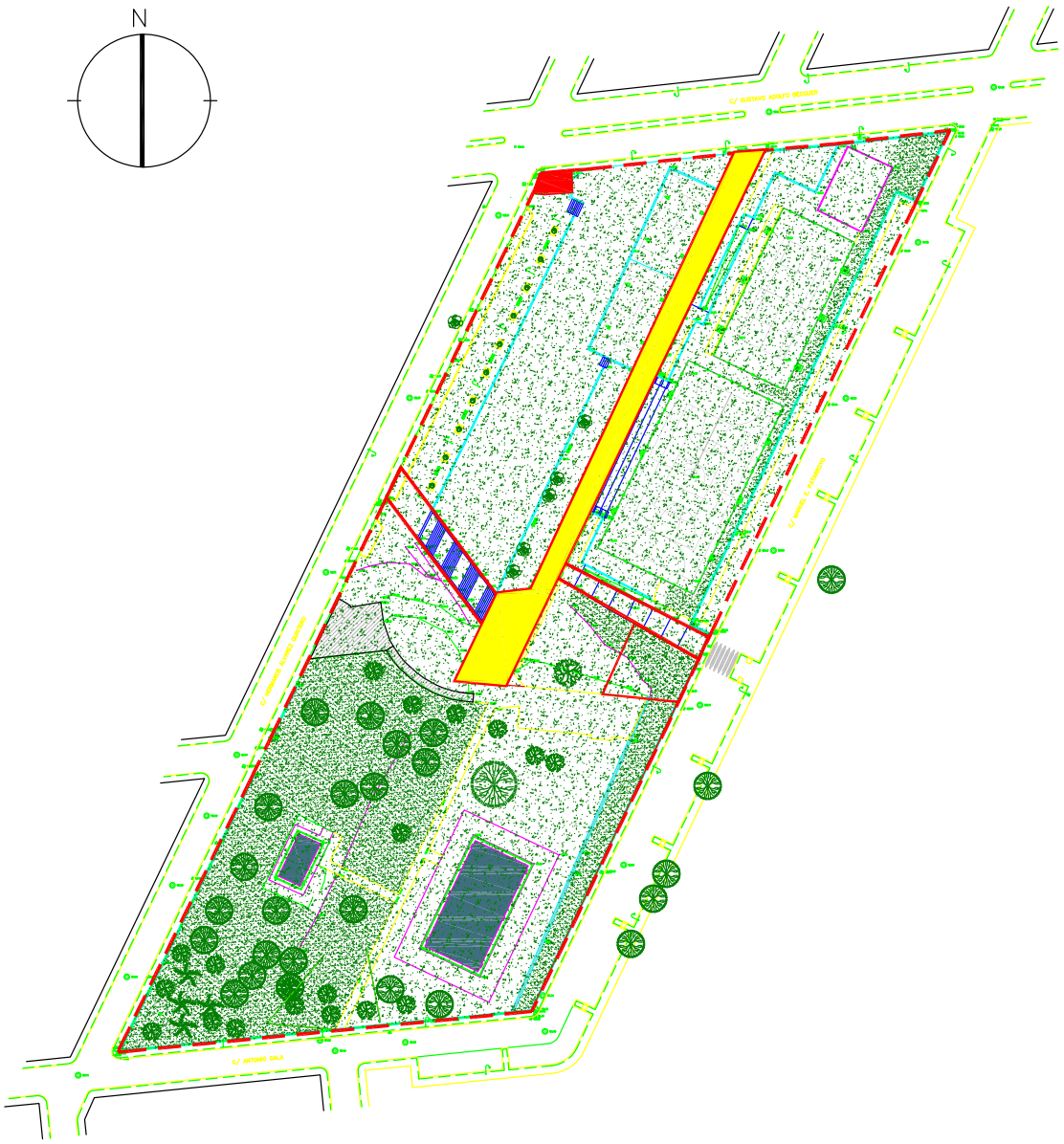
EXCMO. AYUNTAMIENTO
CASTILLEJA DE GUZMÁN

ESTUDIO DE DETALLE DOTACIONAL — FEBRERO 2022

INFORMACIÓN. AMBITO. ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO — 2

Topógrafo: Juan Manuel López García
Arquitecto redactor: José Manuel Ojeda García. Sevilla Activa SAU
esc. 1/500
AT–14/096/12

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	35/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		



DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES COMPATIBLE CON EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS SIPS

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
CASTILLEJA DE GUZMÁN

ESTUDIO DE DETALLE DOTACIONAL

FEBRERO 2022

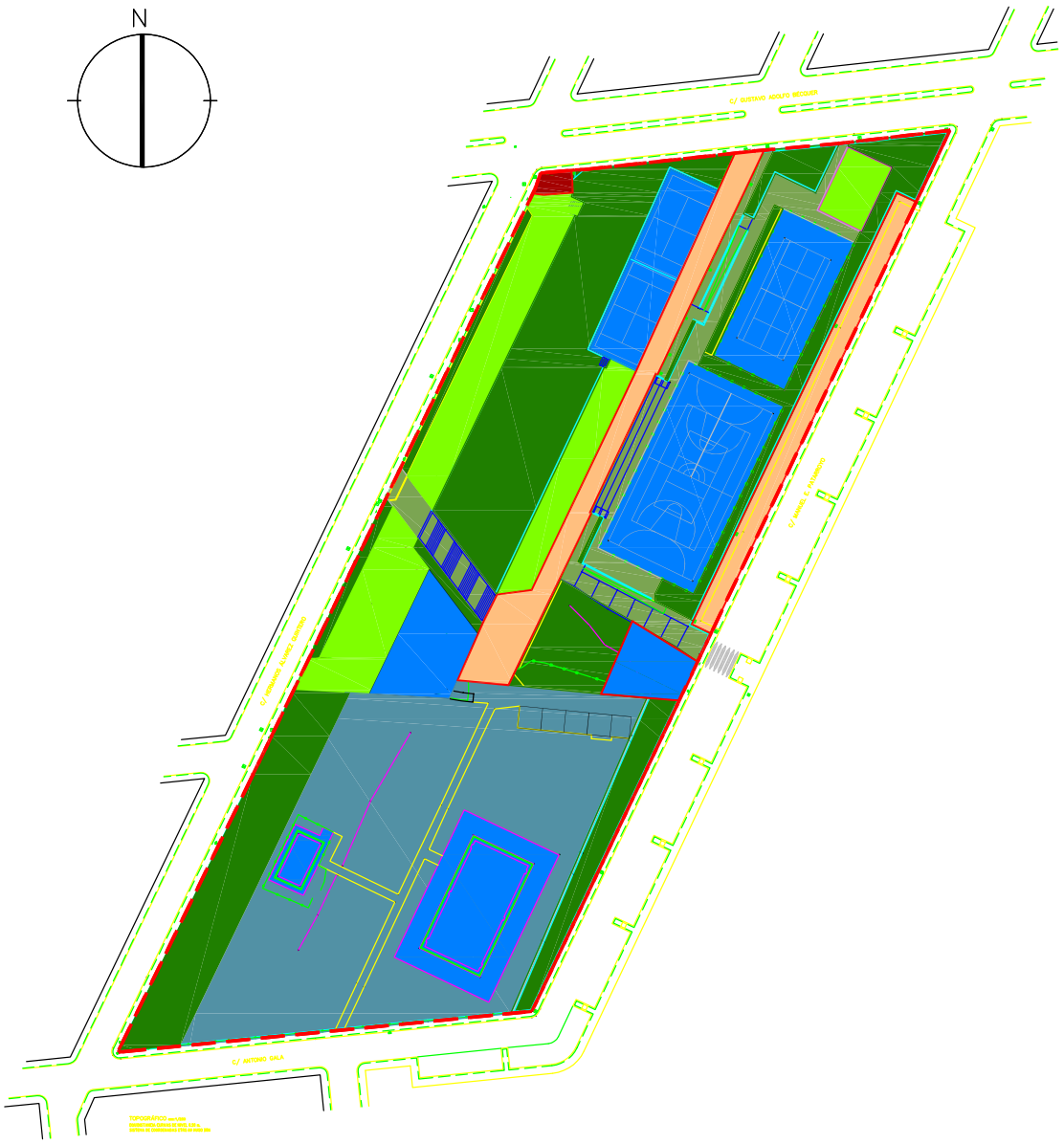
ORDENACION. ZONIFICACIÓN. USOS GLOBALES.

3

Topógrafo: Juan Manuel López García
Arquitecto redactor: José Manuel Ojeda García. Sevilla Activa SAU

esc. 1/500
AT-14/096/12

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	36/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		



SUPERFICIE PP1 Y PP3 DE 2001

SIPS 38 m²
E. LIBRE 14717 m²
VIARIO 1160 m²

TOTAL 15420 m²

SUPERFICIE ESTUDIO DE DETALLE = 15915 m²

VIARIO Y SIPS SUPERFICIE TOTAL = 1398 m²

- VIARIO INTERNO 690 m² / VIARIO EXTERNO 470 m²
- SIPS (CT) (DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO) 38 m²

ESPACIO LIBRE SUPERFICIE TOTAL = 14517 m²

7260 m²
- ESPACIO LIBRE. CIRCULACIONES INTERNAS 1160 m²
- ESPACIO LIBRE. ZONA AJARDINADA 4500 m²
- ESPACIO LIBRE. ZONA ESTANCIA 1600 m²

7457 m²
- ESPACIO LIBRE. USO COMPLEMENTARIO DEPORTIVO. INSTALACIONES Y PISTAS 3357 + 200 m²
- ESPACIO LIBRE. USO COMPLEMENTARIO DEPORTIVO. ZONA AJARDINADA PISCINA. 3900 m²

NOTA: LA SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO DEPORTIVO AL AIRE LIBRE ES MENOR AL 50 % DE 14517 m²

EXCMO. AYUNTAMIENTO
CASTILLEJA DE GUZMÁN

ESTUDIO DE DETALLE DOTACIONAL

FEBRERO 2022

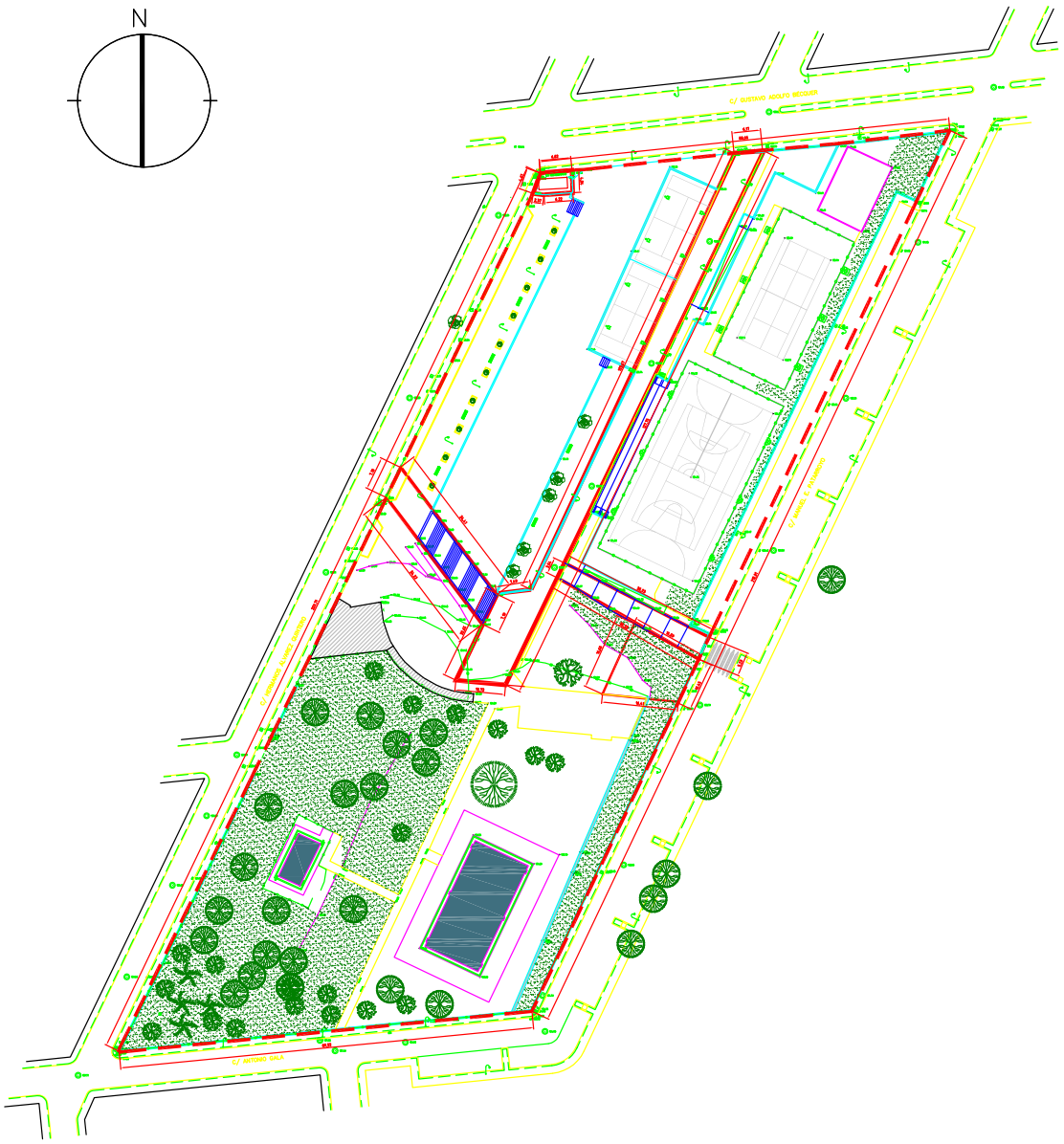
ORDENACION. ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS..

4

Topógrafo: Juan Manuel López García
Arquitecto redactor: José Manuel Ojeda García. Sevilla Activa SAU

esc. 1/500
AT-14/096/12

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	37/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		



ALINEACIONES

126.09 RASANTES

EXCMO. AYUNTAMIENTO
CASTILLEJA DE GUZMÁN

ESTUDIO DE DETALLE DOTACIONAL

FEBRERO 2022

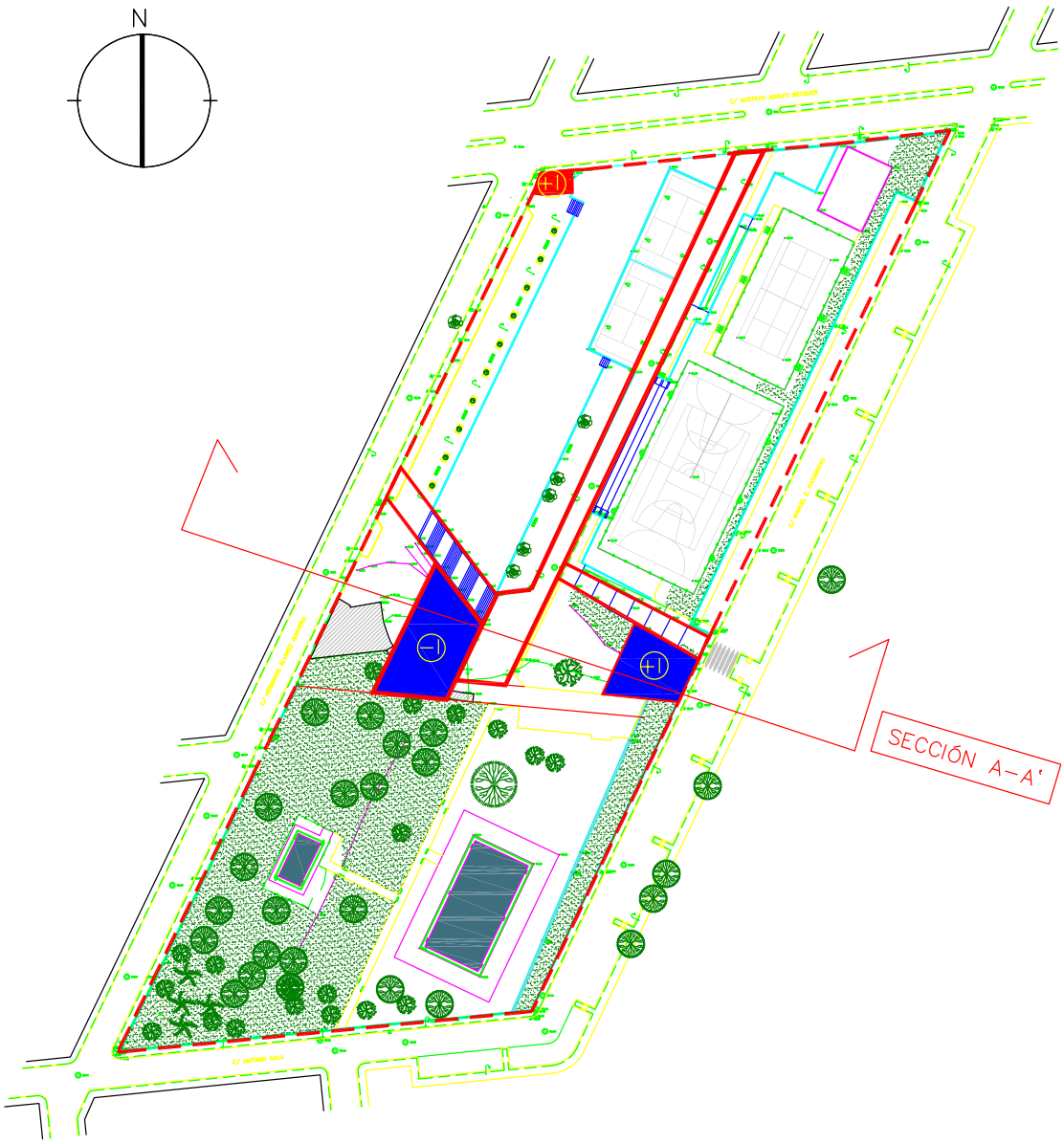
ORDENACION. ALINEACIONES Y RASANTES.

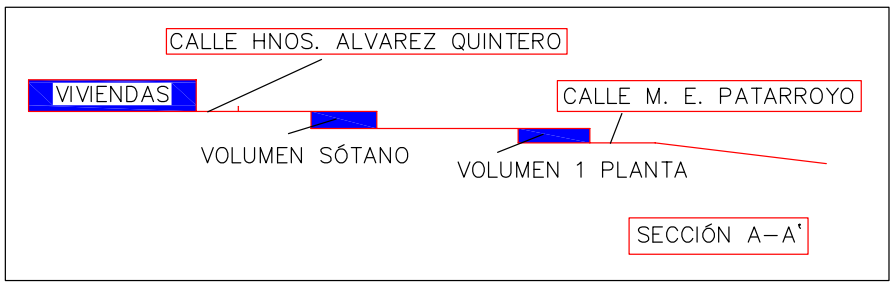
5

Topógrafo: Juan Manuel López García
Arquitecto redactor: José Manuel Ojeda García. Sevilla Activa SAU

esc. 1/500
AT-14/096/12

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	38/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		





ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. ALTURAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO
CASTILLEJA DE GUZMÁN

ESTUDIO DE DETALLE DOTACIONAL

FEBRERO 2022

ORDENACION. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

6

Topógrafo: Juan Manuel López García
Arquitecto redactor: José Manuel Ojeda García. Sevilla Activa SAU

esc. 1/500
AT-14/096/12

Código Seguro De Verificación	m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Manuel Ojeda García	Firmado	03/02/2022 13:28:31
Observaciones		Página	39/39
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/m5f1WJSBWHmAeoef/Hs0TQ==		