

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE CASTILLEJA DE LA CUESTA**

### **TEXTO REFUNDIDO**

#### **DOCUMENTO Nº 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION**

##### **1.- JUSTIFICACION DE LA REVISION DEL P.G.O.U.: COVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

El P.G.O.U. vigente de Castilleja de la Cuesta se redactó desde mediados de 1.983 hasta su aprobación definitiva por la comisión Provincial de Urbanismo a finales de 1.984, habiendo pasado más de 8 años desde dicha fecha y habiéndose agotado por tanto el Programa de Actuación previsto en el planeamiento.

Durante este tiempo han sucedido una serie de acontecimientos, que no cabe duda han influido en el proceso del desarrollo urbanístico:

- Un período de gran desarrollo y euforia económica que aceleró desmesuradamente las expectativas urbanísticas en toda el área de Sevilla.
- Una posterior crisis económica en la que nos encontramos inmersos en este momento que vino a poner realismo en los desarrollos urbanos desmedidos y a controlar de nuevo los precios del suelo y sus expectativas temporales.
- La celebración de la EXPO-92 con la previa ejecución de infraestructuras territoriales que potenciaron todo el área metropolitana de Sevilla así como la gran afluencia de inversiones exteriores ante las expectativas creadas.
- La redacción del Avance de las Directrices de coordinación Urbanística para el Area Metropolitana de Sevilla, que si bien no llegó a aprobarse de ninguna forma, dejó constancia de la necesidad de un planeamiento metropolitano supramunicipal marco para los planeamientos locales.
- Un desarrollo urbano progresivo en la meseta del Aljarafe, en especial en los municipios de la cornisa con aumentos poblacionales espectaculares y generación de nuevas necesidades. A ello hay que añadir la terciarización de diversas áreas próximas a los bordes del río Guadalquivir, como centros de servicios de Sevilla ciudad.

Todo ello sin embargo no ha influido excesivamente en el desarrollo del P.G.O.U vigente, ya que es precisamente en el período de máxima actividad inmobiliaria cuando el planeamiento de Castilleja sufre un retraso importante y es en el comienzo de la crisis cuando se reactiva su ejecución. Ello al menos referido al suelo urbanizable programado.

Sin embargo la aprobación en el año 1.990 de una modificación de la legislación urbanística sí implica una alteración sustancial de las condiciones del planeamiento, que exigen su

revisión. El nuevo concepto del aprovechamiento, el cálculo de éste, las medidas adoptadas para el cumplimiento de los plazos, la gradual adquisición de derechos mediante el cumplimiento de los deberes, etc, son condiciones que cada una aisladamente altera sustancialmente el planeamiento.

A esta reforma de la legislación hay que añadir la reciente aprobación de la Ley autonómica de Ordenación del Territorio en la cual se prevé la redacción de un Plan Director Metropolitano para Sevilla cuyos estudios ya han sido iniciados y que pretende aprovechar la existencia de las Directrices de Coordinación Urbanística redactados en los últimos años.

Ante estos cambios legislativos que suponen un cambio profundo tanto en cuanto a los derechos y obligaciones del planeamiento como al marco general en el cual se inserta el municipio de Castilleja, se considera adecuada la Revisión del P.G.O.U. vigente para establecer los nuevos criterios de planeamiento y un programa adaptado a la demanda actual de suelo, así como para adoptar el P.G.O.U. a la nueva legislación urbanística y preparar su integración en un nuevo marco metropolitano urbanístico.

## **2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.**

Tras el período de información del Avance de la Revisión, el equipo redactor realizó un informe sobre las sugerencias presentadas tanto por particulares como por los partidos políticos.

Este informe se presentó en la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 20 de Julio de 1.994, posicionándose cada grupo político respecto a cada punto del informe.

Tras este proceso y en Comisión Informativa de Urbanismo realizada el 21 de Julio de 1.994 se dictaminaron favorablemente los criterios de Ordenación para la Revisión del Plan. El resultado de esta Comisión se presenta como el Anexo nº 1 de esta documentación.

En fecha 27 de Julio de 1.994 el Pleno de la Corporación Municipal aprobó los Criterios y soluciones generales para la finalización de los trabajos de la Revisión contenidos en el Avance. Unicamente cabe señalar que en dicha aprobación se acordó limitar el nº de plantas máximo a 3, en lugar de las 4 plantas que se proponían en lugares puntuales del Casco Urbano

Tras este proceso se plantea una reubicación de los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Programado para facilitar la gestión de los sectores de planeamiento y en suelo urbanizable no programado para totalizar el 35% que se toma como criterio del Plan General.

A continuación se exponen los criterios aprobados:

### **I.- SOBRE LA INTEGRACION METROPOLITANA**

- 1º.- Previsión de una red viaria que circunvale las aras urbanas sin interferir con éstas y que permita conectar las distintas carreteras y encauzar el tráfico de paso que no tiene ni su origen ni su destino en el mismo Castilleja.
- 2º.- Prever la capacidad de acceso a las distintas areas urbanas del municipio de la red viaria del apartado anterior.

### **II.- SOBRE LA CONSOLIDACION DEL MODELO TERRITORIAL**

- A) Sobre el sistema general viario:
  - 3º.- Limitar a las vías fundamentales el carácter general ya que en el P.G.O.U vigente calles con un mero sentido sectorial adquirirían un carácter municipal cuando su interés se limitaba a una barriada o zona.  
Prever el cierre de las conexiones viarias internas en el municipio para rentabilizar al máximo las inversiones.
- B) Sobre el sistema general de equipamiento y areas libres:

- 4º.- Considerar válidas las previsiones establecidas por el P.G.O.U. vigente para la zona Norte, si bien relocalizando determinadas reservas para su mayor funcionalidad.
- 5º.- Prever un incremento de reservas en la zona Sur municipal para equiparar las proporciones entre dotaciones y población actualmente muy favorable a la zona Norte.
- 6º.- Adaptar el equipamiento educacional y deportivo conforme a las nuevas demandas.
- 7º.- Mantener las reservas de sistemas locales previstas en el P.G.O.U. vigente para los planeamientos de desarrollo.
- C) Sobre los usos globales:
  - 8º.- Prever diversificación de zonas residenciales para permitir tipologías más extensivas.
  - 9º.- Establecer usos terciarios con compatibilidad industrial en los márgenes de la autopista A-49 Sevilla-Huelva para posibilitar una diversidad funcional de los suelos municipales.

### **III.- SOBRE LA CONTINUIDAD DEL PROCESO URBANO Y SU VELOCIDAD**

- 10º.- Proseguir con la estrategia de desarrollo de los últimos huecos del suelo urbano y completar los bordes irregulares del suelo consolidado.
- 11º.- Establecer cautelas sobre la posible programación de suelo no programado, con unas condiciones que supongan baremos lo mas objetivo posibles, sin excluir lógicamente las valoraciones de oportunidad a definir por la política urbanística de cada momento.

### **IV.- SOBRE LA GESTION Y LA PROGRAMACION**

- 12º.- Establecer unos sectores de planeamiento para el suelo urbanizable programado de suficiente amplitud pero con la previsión de su subdivisión en diferentes unidades de ejecución para permitir la actuación con el máximo de independencia y efectividad.
- 13º.- Mantener las unidades de ejecución en suelo urbano que habiendo sido previstas en el P.G.O.U. vigente no se hayan desarrollado durante su vigencia, modificándola según los casos.

- 14º.- Definir nuevas unidades de ejecución en aquellas zonas que por cualquier razón se clasifiquen como nuevo suelo urbano pero precisen de una consolidación de la Ordenación.
- 15º.- Dar prioridad en la programación al sector nº 3 del P.G.O.U. vigente en base al acuerdo alcanzado con los propietarios mayoritarios (HH Maristas), con independencia del cuatrienio en que se defina.
- 16º.- Programar las conexiones viarias necesarias para completar una red primaria que permita encauzar el tráfico de paso

#### **V.- SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS**

- 17º.- Deberán definirse unas areas para ejecutar operaciones integradas de urbanización, programando las obras y estableciendo los mecanismos de financiación.
- 18º.- Realizar un programa concreto de obras generales de infraestructuras que permita rentabilizar al máximo las infraestructuras actuales.
- 19º.- Redactar un plan integrado de infraestructuras hidráulicas que permita definir las responsabilidades de cada actuación urbanística, bien por separado, bien conjuntamente con el resto de las areas previstas.
- 20º.- Establecer unas normas de urbanización mínimas para homogeneizar las calidades y materiales.

#### **VI.- SOBRE LA ORDENACION DEL SUELO URBANO**

- 21º.- Respetar al máximo la ordenación propuesta por el P.G.O.U. vigente, adaptando aquellas determinaciones que se hayan detectado como no cumplibles o cuyos efectos sean contrarios al fin perseguido.
- 22º.- Revisar los usos de carácter industrial o terciario para analizar la conveniencia de su erradicación o mantenimiento.
- 23º.- Posibilitar la ubicación de usos no residenciales de carácter comercial o aparcamiento en el interior de las manzanas con posibilidad de permeabilización.
- 24º.- Potenciar exigiendo la previsión y ejecución de aparcamientos en interior de parcela, preferentemente en subterráneos o en superficie a todas aquellas actuaciones susceptibles de ello. Para que dicha potenciación sea apreciable será necesario aumentar la reserva de plazas prevista en el P.G.O.U. vigente.

#### **VIII.- CRITERIOS ADICIONADOS**

- 25º.- Que en la regulación de usos y actividades se establezcan las mayores medidas posibles de limitación de ruidos.
- 26º.- Que en la definición de las condiciones de urbanización se tenga en cuenta que las especies vegetales sean las propias de la zona y no afecten a la urbanización o edificaciones.

### **3.- LA ORDENACION PROPUESTA**

#### **3.1.- LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO**

##### **3.1.1.- LA ORGANIZACION URBANA**

Como resultado de los criterios definidos en el capítulo anterior se obtiene una estructuración del término municipal en la que se destacan los siguientes factores:

\* Un esquema viario general que respetando los ejes de conexión intermunicipales crea una malla orgánicamente adaptada a las formas y dimensiones del Término municipal y sus áreas de edificación. Fundamentalmente consiste en lo siguiente:

- Se crea un anillo de circunvalación por la zona Sur mediante la prolongación de la calle Dr. Fleming hasta la carretera SE-617 de Bormujos a Tomares, una vía intermedia por la prolongación de la Cañada de los Negreiros hasta la C/ Dr. Fleming.
- Se crea un anillo de circunvalación por la zona Norte formado por la carretera SE-615 de acceso a Tomares, la prolongación de la Avda. Antonio Mairena hasta la carretera CN-431, la Avda. Antonio Mairena, la prolongación de la misma hasta la carretera SE-515 a Castilleja de Guzmán, la prolongación de la Avda. Plácido Fernández Viagas hasta la misma carretera SE-515, la Avda. Plácido Fernández Viagas y la Calle Virgen del Rocio.
- En el Avance aparecen un viario metropolitano que continuando la carretera de Tomares SE-615, cruzaba la CN-431 (Sevilla a Huelva) y atravesaba la zona de Los Maristas introduciéndose en el término municipal de Camas. Con este viario se pretendía dar un acceso por detrás del Municipio tanto a Castilleja de la Cuesta como a Gines. Tras conversaciones con los técnicos del Area Metropolitana, y viendo los problemas existentes, tanto de topografía como técnicos, se ha previsto una conexión a través de la calle Plácido Fernández Viagas con el término municipal de Gines por lo cual el viario previsto en el Avance no es necesario. Al no ser necesario éste viario, tampoco es necesario el desdoblamiento de la carretera SE-615 a Tomares, por lo cual no se contempla el mismo.
- \* Un sistema de equipamientos integrado por:
  - Los centros educativos adaptados a las necesidades según la nueva Ley de Organización General del Sistema Educativo. Se preve un nuevo centro en el Sector del Valle de la Alberquilla, otro en el Sector del Valero, así como la ampliación del Instituto (en la Valdovina).
  - El equipo sanitario constituido por el centro de salud de reciente finalización.

- El equipamiento deportivo formado por los dos polideportivos existentes. Se prevé una ampliación del equipamiento deportivo para instalaciones no existentes en la actualidad.  
Se prevé un centro polideportivo en la Ctra. de Bormujos, y asimismo completar las pistas de atletismo de la Avda. de la Unidad.
- El sistema institucional formado por todos aquellos centros de administración y servicios públicos de los que casi la totalidad son existentes. Se prevé la gestión de la Hacienda San José para futura sede del Ayuntamiento dada la magnífica ubicación con respecto a la plaza principal del casco urbano.
- Los centros culturales y sociales con unas reservas no cuantificables pero que son muy importantes dada la gran actividad generada en este cuerpo, con escuelas taller, centro de profesores, biblioteca, Casa de Cultura, etc. Se prevé asimismo una gran reserva de la zona de "Arana, Hijueta de la Gitana" para la ubicación de un posible centro de asistencia de la tercera edad.

\* Un sistema de áreas libres formado por los parques urbanos en el cual se respeta la configuración contenida en el P.G.O.U. vigente, manteniendo o aumentando la superficie prevista en dicho Plan, con las siguientes alteraciones:

- Desplazamiento en la zona del Valle de la Alberquilla de la reserva prevista hasta el fondo de la vaguada como medida de protección de ésta y por la idoneidad de dichos terrenos para el parque, tanto por el terreno mismo como por las pendientes.
- Eliminación del parque situado junto a la autopista A-49 en el sector del Valero desplazándolo hacia el centro de la zona.
- Aumento hasta el 35% de la superficie de la zona del Morisco para parque urbano.

\* El sistema de infraestructuras, formado, exclusivamente por el depósito de agua de Nueva Sevilla y por las dos estaciones de servicio existentes.

### **3.1.2.- DISTRIBUCION DE SUPERFICIES**

En la tabla siguiente se muestra la distribución de superficies globales resultantes de la estructura general del territorio reflejada gráficamente en plano nº 1 de Ordenación.

El total de los sistemas generales supone aproximadamente 66,92 Has lo cual supone sobre el total municipal un porcentaje del 30,7%.

De este total, en suelo urbanizable programado se incluyen 6,92 Has que representan el 33,22% de la superficie total de dicho suelo.

En el suelo urbanizable no programado, las reservas establecidas para este tipo de suelo alcanzan el 35% de la superficie a incluir en el Programa de Actuación Urbanística y tal y como se refleja en plano de SS.GG.



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

---

---

El resto de las SS.GG. sea cual sea su clasificación, se considera afecto a la población del suelo urbano, lo que supone 35,93 Has y un 24,80% sobre su superficie total.

			SUELO URBANO Y URB. EN EJECUCION	SUELO URB. PROGR.	SUELO URB. NO PROGR.	SUELO NO URBANIZABLE	TOTAL
SS.GG	DE COMUNICACIONES	RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL	35.919	----	6.530	134.345	176.794
		RED VIARIA MUNICIPAL	83.787	9.934	8.400	----	102.121
	DE EQUIPAMIENTOS	ESCOLAR	10.900	3.250	28.000	----	42.150
		CIVICO SOCIO CULTURAL	5.790	3.500	35.500	----	44.790
		ADMINISTRATIVO	4.232	----	----	----	4.232
		RELIGIOSO	2.450	----	----	----	2.450
		SANITARIO	2.500	----	----	----	2.500
		CEMENTERIO	6.800	----	----	----	6.800
		MERCADO	550	----	----	----	550
		DE AREAS LIBRES	PARQUE URBANO	76.500	48.810	99.750	----
	PARQUE DEPORT.		57.940	3.750	----	----	61.690
USOS GLOBALES	RESIDENCIAL		1.043.947	139.050	239.031	----	1.422.028
	TERCIARIO		----	----	32.000	----	32.000
	INDUSTRIAL-TERCIARIO		45.520	----	57.000	----	102.520

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

---

---

TOTAL	1.448.780	208.294	506.211	62.400	2.225.685
-------	-----------	---------	---------	--------	-----------

### **3.1.3.- EL SISTEMA DE COMUNICACIONES**

Se incluye en este sistema todas aquellas vías de comunicación entre las zonas del municipio, excluyéndose el viario interno de acceso a cada área concreta, tal y como queda reflejado en el plano nº 2 de Ordenación.

Como ya se ha mencionado al definir la organización urbana municipal, se crea un anillo de nueva implantación en la zona Sur, que discurre por la C/ Dr. Fleming hasta la carretera SE-617 de Bormujos a Tomares que con la Avda. de Juan Carlos I y la carretera de Bormujos a Castilleja se completa el anillo de esta zona.

En la zona Norte se completa un anillo, ya definido en el anterior Plan General pero no realizado, que partiendo del enlace de la carretera de Tomares con la CN-431, atraviesa el sector de Los Maristas hasta la Avda. de Antonio Mairena, se prolonga hasta la carretera SE-515, a Castilleja de Guzmán, y continua por la prolongación de la Avda. Plácido Fernández Viagas hasta llegar a la CN-431. Estos anillos completado con la CN-431 que discurre por la C/ Real, permiten la accesibilidad a la totalidad de las zonas existentes, posibilitando la eliminación del tráfico interior de las áreas consolidadas. Asimismo se crea la conexión de la Avda. Plácido Fernández Viagas con la carretera SE-615 a Castilleja de Guzmán, que desvía el tráfico que tenía que pasar por el centro del municipio.

Por otra parte, se plantea una conexión por la Avda. Plácido Fernández Viagas con Gines, la cual continuaría hasta la carretera de Gines a Valencia, esta conexión viene motivada por el Área Metropolitana, que intenta, de esta forma, que la parte trasera de Gines tenga salida directa, así como que Castilleja de la Cuesta tenga otra conexión con la carretera citada, descongestionando la CN-431 en su paso por Gines.

Este esquema primario se completa con un viario sectorial de ubicación impuesta que desarrollarán los distintos Planes Parciales.

- Al Norte de la CN-431 se crea una conexión entre la Avda. Plácido Fernández Viagas con dicha carretera a través de la Avda. de Blas Infante y la calle Manuel García Junco, así como también una conexión entre la Avda. de Blas Infante con el viario de circunvalación mencionado en ésta zona. Estas conexiones se consideran imprescindibles como accesos al área central.
- Una conexión que como prolongación de la calle García Lorca hasta la carretera SE-615 de Tomares a través del sector de "El Valero" sirve para conseguir un acceso directo a la zona Industrial sin tener que pasar por la CN-431.
- Una conexión entre la carretera SE-620 a Bormujos y la calle DR. Fleming y a través de la prolongación de la calle Cañada de los Negreros por el sector de "La Valdovina", con el fin de descongestionar la Avda. Juan Carlos I.

Las secciones tipo del nuevo viario se han dimensionado de acuerdo con la intensidad de las conexiones entre las distintas áreas y teniendo en cuenta las mínimas distancias existentes en el término municipal.

- Una vía de circunvalación Norte por el límite del término municipal con Camas, que posibilita una mejor conexión de toda la parte Norte del término vía sugerida por el Area Metropolitana y la Delegación Provincial de Urbanismo y Transportes.

### **3.1.4.- EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

El cálculo de las necesidades de implantación de equipamientos, se realiza en base a la capacidad total del planeamiento estimada en el apartado 3.2.2. de esta memoria.

Dicha capacidad se estima en 6.603 viv.  
Suponiendo una ocupación de 3,5 hab/viv resulta una capacidad teórica de 23.111 habitantes.

A continuación se procede al análisis de los distintos equipamientos previstos.

#### **- ESCOLAR**

Según la nueva Ley de Educación (L.O.G.S.E), se estima necesario prever a nivel de estructura general los centros de B.U.P., F.P. y Enseñanza Secundaria.

Debido a esto se considera necesario una reserva de 6 m<sup>2</sup>/viv, lo cual supone una reserva total de 39.600 m<sup>2</sup>.

Esta reserva se consigue, en primer lugar, con una ampliación del centro existente en la Avda. de la Unidad y, en segundo lugar, con la previsión de dos nuevos centros situados uno al Este del municipio lindando con la carretera SE-615 a Tomares y el otro en el sector Norte y junto al nuevo viario previsto en la Revisión. Estos nuevos centros junto con el existente en la Avda de la Unidad podrán absorber las necesidades futuras en cuanto a formación profesional y diferentes ciclos regulados por la nueva Ley.

Las superficies que suponen las reservas antes mencionadas son las siguientes:

Instituto Avda. de la Unidad :	10.900 m <sup>2</sup>
Ampliación Instituto en Avda de la Unidad :	3.250 m <sup>2</sup>
Centro situado al Este del Municipio:	13.000 m <sup>2</sup>
<u>Centro situado al Norte de :</u>	<u>15.000 m<sup>2</sup></u>
TOTAL	42.150 m <sup>2</sup>

#### **- Servicios Sociales**

En este apartado se incluyen los centros administrativos, culturales, sanitarios y mercado.

En cuanto a los centros administrativos se mantienen los existentes ya que se consideran suficiente y con una buena distribución en el municipio, completándose con la Hacienda San José.

Como previsión futura se reserva una zona en el extremo Norte del municipio, para la ubicación de un posible centro de ancianos o residencia para la tercera edad, ubicación, por otro lado, que reúne las condiciones exigibles de tranquilidad, medio rural etc... y de cercanía al centro del municipio.

En cuanto a equipamiento sanitario se considera cubierto con el Centro de Salud existente.

- Religioso

Se mantienen los centros existentes en el municipio.

- Cementerio

Se considera que con la ampliación realizada se cubren las necesidades actuales.

### **3.1.5.- EL SISTEMA DE AREAS LIBRES**

La superficie total de parque urbano prevista en la Revisión aumenta ligeramente (1.164 m<sup>2</sup>) la superficie prevista en el vigente Plan General suponiendo un total de 9,85 m<sup>2</sup>/hab. lo cual supera ampliamente las reservas estipuladas en la Ley del Suelo.

Este sistema lo componen los parques urbanos existentes a los que se añaden los siguientes:

Un primer parque situado en la zona Noroeste del municipio en la zona de "El Valle".

Un parque urbano en el sector Nordeste del municipio el cual podrá conectar con el futuro parque metropolitano previsto en el Carambolo.

Un tercer parque situado en la zona de "El Valero" cuyo diseño viene motivado para hacer de elemento de separación entre la zona industrial-terciaria y la residencial.

Otro parque situado al Sur, lindando con la autopista y con las barriadas de El Faro y Las Almenas.

Un último parque situado al Sur en la zona de "La Valdovina" que complementa las estructura general prevista de parques urbanos.

En cuanto al parque deportivo general se constituye con los parques deportivos existentes en el casco y en Nueva Sevilla y con dos nuevas zonas, la primera como ampliación del

equipamiento deportivo situado en la Avda. de la Unidad y la segunda como reserva para un posible pabellón polideportivo cubierto y situado junto a la carretera de Bormujos.

En el cuadro siguiente se detallan las superficies de Areas Libres previstas.

AREAS LIBRES	S. URB Y URBANIZABLE EN EJECUCION	S. URBANO PROGRAMADO	S. URB. NO PROGRAMADO	TOTAL
PARQUE URBANO	76.500	48.810	99.750	225.060
PAQUE DEPORTV.	57.940	3.750	---	61.690
TOTAL	134.440	52.560	99.750	286.750

Por tanto, la reserva total de areas libres supone: 10,28 m<sub>2</sub>/hab. sin contabilizar el suelo urbano no programado y teniendo en cuenta la capacidad prevista de 18.188 habitantes durante la vigencia del Plan.

### **3.2.- LA CLASIFICACION DEL SUELO Y LA CAPACIDAD DE PLANEAMIENTO**

#### **3.2.1.- LOS CRITERIOS APLICADOS Y RESULTADOS**

\* Para la delimitación del suelo urbano se han tenido en cuenta los siguientes planteamientos:

- Inclusión del suelo consolidado por la edificación o los usos a los que estuviese destinado por el planeamiento.
- Inclusión de todas las actuaciones en ejecución con licencia, aunque por su estado actual no se puedan considerar consolidadas ni urbanizadas por realizarse su urbanización simultáneamente a la edificación.
- Colmatación coherente del límite incorporando los pequeños entrantes o vacíos resultantes de la aplicación de los criterios anteriores.  
Se ha tenido en cuenta, además, las posibilidades de gestión por su tamaño y usos.

\* El suelo urbanizable en ejecución se clasifica debido a la modificación del Plan General vigente por la que se divide el sector nº 3 en dos sectores independientes 3A y 3B, modificación aprobada definitivamente por la comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30 de Noviembre del presente y se justifica por los compromisos adquiridos por este Ayuntamiento con la propiedad con el fin de la tramitación previa a la aprobación de la Revisión del Plan General, del Plan Parcial del sector 3A.

\* El suelo urbanizable programado se cuantifica en base a las necesidades previsibles de suelo por aumento poblacional, cálculo que se realiza en otro apartado de esta Memoria.

Su localización es:

Un primer sector: resultante de la Modificación puntual del P.G.O.U. vigente antes mencionada, en la cual figura como sector 3B y que a partir de ahora se denominará Sector "La Albina". Su situación responde a la finca denominada del mismo modo localizada en el Nordeste del Municipio. Este sector completa la estructura urbanística del casco antiguo del Municipio, mejorando notablemente su accesibilidad así como la dotación de equipamientos.

Un segundo sector, que a partir de ahora denominaremos Sector "La Valdovina", constituido por las fincas: "La Valdovina" y "Zorrera" situadas al Sur del Municipio entre "Nueva Sevilla" y "Las Almenas", que completa la trama urbana existente y mejora la accesibilidad de toda la zona.

La programación de estos sectores obedece a los planteamientos de la Corporación Municipal reflejados en un apartado anterior de esta Memoria (crecimiento lento, posibilidad de construcción de viviendas de distintas tipologías, etc...)

\* El suelo urbanizable no programado ocupa el resto del municipio salvo los terrenos destinados a viario general y supramunicipal y sus áreas de protección. Se han clasificado así de acuerdo con los criterios aprobados por la Corporación en Pleno y descritos en la fase de Avance.

\* Como síntesis se muestra en la tabla siguiente un resumen de las superficies incluidas en cada clasificación y el porcentaje sobre el total del término municipal.

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (Has)	%
URBANO	140,96	63,33
URBANIZABLE EN EJECUCION	3,92	1,76
URBANIZABLE PROGRAMADO	20,83	9,36
URBANIZABLE NO PROGRAMADO	50,62	22,75
NO URBANIZABLE	6,24	2,80
<b>TOTAL</b>	<b>222,57</b>	<b>100</b>

### 3.2.2.- CAPACIDAD RESULTANTE



Se analiza a continuación la capacidad residencial total permitida por la ordenación propuesta en todo el ámbito municipal y según los tipos de suelo. Estas capacidades son indudablemente máximas, si bien en suelo urbano podría existir un aumento relativo por subdivisión de parcelas superiores o iguales al doble de la mínima permitida. Sin embargo dicho aumento no es significativo puesto que en caso de que se produzca, cosa poco probable, se materializaría muy lentamente durante un periodo muy dilatado de tiempo por lo que su incidencia en estos cálculos es mínima.

\* Suelo urbano

- Número de viviendas existentes:	5.061.-
- Capacidad futura:	
- Viviendas en ejecución:	142.-
- Viviendas en huecos urbanizados:	146.-
- Capacidad de nuevos huecos previstos por la ordenación	<u>110.-</u>
	398.-

La capacidad total teórica alcanza las 5.459 viviendas.

\* Suelo urbanizable

La capacidad máxima por aplicación de las condiciones de intensidad previstas en cada zona por esta Revisión es la siguiente:

- Suelo urbanizable en ejecución :	103 viv.
- Suelo urbanizable programado :	355 viv.
- Suelo urbanizable no programado :	
Residencial Intensiva: 21,46 Ha. x 31 viv/Ha. = 665 viv.	
Residencial Extensiva: 2,44 Ha. x 15 viv/Ha. = 37 viv.	<u>702 viv.</u>

El total de la capacidad para las nuevas áreas de posible urbanización será, por tanto, de: 1.160 viv.

\* Capacidad total:

- Suelo urbano:	5.459	82,47%
- Suelo urbanizable en ejecución :	103	1,56%
- Suelo urbanizable programado :	350	5,36%
- <u>Suelo urbanizable no programado :</u>	<u>702</u>	<u>10,61%</u>
TOTAL	6.619	100%

De todo esto se deduce lo siguiente:

- El suelo urbano supone el mayor porcentaje de la capacidad total. El aumento propuesto por el planeamiento en nuevas actuaciones en este suelo representa un 1,71% del número de viviendas.

- La del suelo urbanizable programado (incluyendo el urbanizable en ejecución) supone un 8,32% sobre la del suelo urbano.
- El total de aumento entre el suelo urbano y el urbanizable programado representa un 14,16% del total de la capacidad a ejecutar a un plazo medio.
- Sobre la capacidad prevista en el suelo urbanizable no programado, si bien se estructura para el cálculo de techo máximo poblacional sin horizonte en realidad representa las últimas posibilidades de capacidad residencial del municipio, al no existir nuevos terrenos en el término de posible ocupación. Esto reafirma la importancia del criterio general adoptado de conceder un alto valor social al suelo por ser un bien escaso, pues su capacidad máxima de viviendas no llega al 11% de la capacidad total del municipio.

### **3.2.3.- ADECUACION DE LA CAPACIDAD AL CRECIMIENTO PREVISTO**

#### **3.2.3.1.- Actualización de las proyecciones de población**

De acuerdo con comprobaciones prácticas, aproximadamente el 15% de la población total no está censada. Además existe una cifra indeterminada de nuevas viviendas cuyos ocupantes se dan de alta pero que no figuran en el padrón hasta que éste sufre una nueva redacción, debido principalmente a la burocracia y a la inercia existente sobre este tema. Estas consideraciones tienen mucha importancia en Castilleja de la Cuesta, debido, en gran parte, a la inmigración desde Sevilla y sobre todo al carácter de provisionalidad de su paso por el municipio, especialmente en Nueva Sevilla.

Por tanto y ante lo expuesto, se deben respetar las proyecciones efectuadas, sin tener en cuenta la población de hecho no censada.

Las proyecciones de población definitivas a aplicar serán:

- En cuanto a los horizontes temporales las fechas serán los años 1.998, 2.002 y 2004, esta última estimando que la aprobación definitiva será en el año 1.995 y como periodo de solapa para la absorción de la población que no aparece en el censo actual (tal y como se ha dicho en el primer párrafo).

La fecha de comienzo se ha fijado en el año 1.994.

- En cuanto a la hipótesis de crecimiento a considerar, será la de crecimiento vegetativo y que no se van a producir movimientos migratorios lo cual está de acuerdo con los criterios aprobados de crecimiento lento.

Por tanto las cifras definitivas tanto de partida como de crecimiento serán:

	POBLACION TOTAL	CRECIMIENTO
P. 1.994	15.953 hab	
P. 1.998	16.813 hab	860 hab
P. 2002	17.718 hab	905 hab
P. 2004	18.188 hab	470 hab
TOTAL		2.235 hab

Considerando una composición media familiar de 3,5 hab/viv. dicha cifra supondrá 638 viviendas necesarias, para las cuales es necesario urbanizar suelo durante los 8 años de duración del Programa de Actuación del Plan General.

### **3.2.3.2.- Contraste entre proyecciones y previsiones**

En relación al suelo urbano, no se contabilizan las viviendas en ejecución, puesto que es previsible que antes de la aprobación definitiva de la Revisión estén finalizadas.

En el suelo urbanizable programado, al estar pendiente su desarrollo urbanístico, se contabiliza toda la capacidad prevista.

La capacidad total prevista por el Programa de la Revisión del Plan General es, por tanto:

Actuaciones en suelo urbano:	256 viv
<u>Actuaciones en Suelo urbanizable programado :</u>	<u>458 viv</u>
TOTAL	714 viv

Si comparamos esta cifra con la hipótesis de proyección de población considerada, resulta un 11,9% superior, lo cual demuestra la adecuación entre ambas.

El exceso existente en la capacidad podría absorber un pequeño crecimiento por motivos migratorios, por no ejecutarse al 100% las actuaciones en suelo urbano o por no ocuparse totalmente las nuevas viviendas que se realicen en el suelo que se urbaniza.

## **3.3.- LAS INFRAESTRUCTURAS**

### **3.3.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**

Las previsiones relativas a la infraestructura del sistema de abastecimiento de agua potable al municipio se realizan de acuerdo con las indicaciones del estudio técnico aportado por la compañía encargada del servicio, Aljarafesa.

Los datos base para el cálculo parten del supuesto de una dotación media por habitante y día de 300 litros.

Se considera suficiente la capacidad del depósito existente para el incremento poblacional previsto y se diseña un anillo distribuidor de 300 mm. de diámetro utilizando parte de la red ramificada existente de manera que dé servicio a la totalidad del municipio. Se prevé, asimismo, una ramificación que parte de éste anillo, con diámetro 200 mm., para alimentación a la zona de suelo urbanizable programado de "La Valdovina" y mejora del servicio en "El Faro" y "Las Almenas".

### **3.3.2.- RED DE SANEAMIENTO**

Como se puede apreciar en los planos de información, existen dos cuencas de vertido de alcantarillado. La vertiente Norte recoge las aguas procedentes de todas las áreas situadas al Norte de la autopista "excepto la barrida Puerta Aljarafe" y las zonas de la barriada de "El Faro", "Las Almenas" y las viviendas sociales de la calle Dr. Fleming. Estas aguas se canalizan hasta el término de Camas donde vierten, a cielo abierto, estando prevista su conducción hasta la depuradora de Coria del Río en el Plan de Saneamiento Integral del Aljarafe.

La vertiente Sur recoge las aguas procedentes de la barriada Nueva Sevilla, y los equipamientos del Sistema General ubicados en la zona de la Aguardentera y la barriada "Puerta Aljarafe", estas aguas residuales se vierten al término de Tomares y Bormujos, al emisario que discurre por el camino de "Almargen" con el mismo destino de la depuradora de Coria descrito en la vertiente Norte.

Las áreas de suelo urbanizable programado disponen de posibilidades de vertido, habiéndose previsto por la compañía Aljarafesa la mejora de las redes actuales del suelo urbano.

Así, en la vertiente Norte, se establecen los siguientes tramos de sustitución de redes:

- Colector de diámetro 600 mm. en la calle 28 de Febrero.
- Colector de diámetro 400 mm. y 600 mm., según los tramos, por barriada "Hernán Cortés" y Avda. de Sevilla.
- Colector de diámetro 600 mm. y 800 mm. según los tramos en calle Diego de los Reyes.

En la vertiente Sur:

- Colector de diámetro 800 mm., 1000 mm y 1200 mm. en la barriada de "Nueva Sevilla".

### **3.3.3.- RED DE ENERGIA ELECTRICA**

Según el informe solicitado a la Compañía Suministradora, Sevillana Electricidad, reconocen la existencia de Transformadores en punta de la red subterránea, transformadores aéreos en zonas residenciales y redes de distribuciones aéreas en zonas próximas a áreas residenciales.

Las infraestructuras previstas en la Revisión, van encaminadas a solucionar dichas anomalías, y concretamente el enterramiento de las redes aéreas que discurren por las áreas de suelo urbano y urbanizable programado, que se describen en el plano de ordenación correspondiente, la conexión en malla cerrada de los transformadores situados en la calle Rafael Bellido Caro, Barriada Hernán Cortés y Camino de Tomares y la sustitución de los transformadores de intemperie situados en el Camino de la Hijueta de la Gitana, en el Camino de Tomares y junto a la Venta Aljarafe.

En las áreas de suelo urbanizable programado y en las Unidades de Ejecución definidas será el documento de planeamiento el que defina lo referente a redes y centros de transformación del ámbito propio, de acuerdo con las normas de urbanización establecidas en el documento "Normas Urbanísticas" el R.E.N.T. y las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de Instalaciones Eléctricas de Distribución de la Compañía Sevillana de Electricidad.

En el suelo urbano se establece una doble actuación, por una parte en los Planes Especiales de Dotación de Infraestructuras se estudiará la posibilidad de eliminar las redes aéreas y grapadas y por otro lado, en las restantes zonas de suelo urbano, las actuaciones de ampliación y mantenimiento de redes de la Compañía suministradora irán encaminadas a la consecución de los mismos objetivos de eliminación de redes aéreas y grapadas en fachada.

### **3.3.4.- RED DE TELEFONIA**

Según el informe solicitado a la Compañía Telefónica, se recogen en el plano correspondiente de la Ordenación, las canalizaciones principales que es necesario realizar para abastecer a las nuevas zonas de suelo urbanizable programado.

En las zonas de suelo urbanizable programado y en las Unidades de Ejecución de suelo urbano, el documento de planeamiento definirá la infraestructura necesaria de canalizaciones secundarias apoyadas en las anteriores, que se realizarán de acuerdo con las normas de urbanización regidas en las Normas Urbanísticas de la presente Revisión así como las Normas Técnicas de la Compañía Telefónica.

En el suelo urbano incluido en los planes especiales de dotación de infraestructuras se estudiará la eliminación de redes aéreas y grapadas en fachada. En las restantes zonas de suelo urbano, las actuaciones de ampliación y mantenimiento de redes de la Compañía suministradora irán encaminadas a la consecución de los mismos objetivos de eliminación de redes aéreas y grapadas en fachada.

## **4.- LA INSTRUMENTACION DEL PLAN**

### **4.1.- LA ORDENACION DEL SUELO URBANO**

#### **4.1.1.- LOS USOS DEL SUELO**

La definición de los usos pormenorizados del suelo urbano ha intentado recoger la realidad existente conservándola de acuerdo con los criterios municipales e integrando la ordenación de aquellos vacíos a su entorno más próximo.

Los resultados de esta definición son:

- Mantenimiento del carácter residencial preponderante en el casco antiguo y permisibilidad de otros usos alternativos en las ordenanzas.  
La tipología predominante es la unifamiliar cerrada, que ocupa sobre un 70% del suelo
- Reconocimiento de las viviendas con patio delantero existentes, regulando los retranqueos en las normas urbanísticas.
- Mantenimiento de la tipología colectiva tanto abierta como cerrada, ya consolidada, que aunque salvo en Nueva Sevilla representa un pequeño porcentaje a nivel de superficie, a nivel de población supone un alto índice que implica una alta densificación, tipología que se emplea en algunas actuaciones de las nuevas unidades de ejecución.
- Mantenimiento de la zona industrial cercana a la autopista, que una vez resuelto el acceso en ejecución potenciará la zona resolviendo las necesidades de pequeña industria del municipio.
- Se imponen las condiciones de conservación precisas para el respeto de las Haciendas existentes, así como sobre otros edificios de interés y sus zonas libres o jardines adyacentes, por sus características arquitectónicas, no destinadas actualmente a uso público y, por tanto, objeto de recuperación para actividades sociales de uso público.

#### **4.1.2.- LOS EQUIPOS**

Se consideran los equipos clasificados en dos grandes grupos de usos, por un lado el uso educaciones, en los que se incluyen los antiguos del E.G.B- y Preescolar, que deberán adaptarse a la nueva Ley (LOGSE) y por otro lado el equipamiento social, en el que se agrupan los distintos usos asistencial, social-cultural, religioso, etc..., y cualquier otro incluíble dentro de esta clasificación. El motivo de esta es dotar al planeamiento de la flexibilidad suficiente para su adaptación a las necesidades que surjan en cada momento.

Los estándares de equipos se definen en el apartado 5.2.1.3. de la memoria de información y, por tanto son los actualmente marcados por el Plan General vigente.

Con relación a los distintos equipamientos la situación es la siguiente.

- Educacional:

Con los siete centros existentes de E.G.B., que deberán adaptarse a la nueva ley, descritos en la memoria de información apartado 7.2.2. se consideran cubiertas las necesidades del municipio, ya que según la hipótesis de crecimiento poblacional se deduce un descenso progresivo, pero pequeño, de la población escolar.

En cuanto a la educación infantil y primaria, según clasificación de la nueva Ley (LOGSE), existe la reserva de suelo en el sector 1 del Plan Vigente, así como en el del Solís, que junto con las unidades de los colegios actuales una vez reconvertidos, cubrirán las necesidades de este tipo de educación.

- Centros sociales:

Actualmente existen dos casas de cultura, una en el casco antiguo, y otra en la barriada de Nueva Sevilla.

A parte de estos centros, existen dos centros de ancianos, uno en Nueva Sevilla y otro en el casco, que no cumplen con la demanda actual, disponiéndose de una reserva de suelo en planeamientos ejecutados para cubrir las necesidades de la población, además se prevé la ampliación con el centro a ubicar en la Hacienda San José.

La situación de estos centros aparece en el plano nº 5 de ordenación.

#### **4.1.3.- LAS AREAS LIBRES**

Se contemplan en este sistema complementario fundamentalmente los jardines, áreas de juegos, plazas y lugares de reunión muy directamente relacionados con la actividad residencial a nivel de pequeñas agrupaciones o barrios.

De esta forma y completando la existencia de jardines privados, en parcelas unifamiliares, se prevén nuevas áreas en los vacíos urbanos que cubran las necesidades de la zona.

La superficie de nueva creación incluida dentro de las Unidad de Ejecución es 3.978 m<sup>2</sup>, su distribución en el municipio contribuye a crear nuevas plazas y espacios de reunión en zonas donde la trama es más densa.

#### **4.1.4.- LOS APARCAMIENTOS**

En cuanto a esta previsión, las nuevas urbanizaciones resultantes de los Planes Parciales, Estudio de Detalle ejecutados contemplaban la obligación de una plaza interior a la parcela por vivienda, por lo que están cubiertas básicamente las necesidades.

Las nuevas unidades de ejecución al ocupar vacíos urbanos de zonas densas, hace necesario la previsión de las plazas de aparcamiento en número como mínimo igual al de las viviendas. con relación a esto cabe estudiar la posibilidad de que estas promociones planteen aparcamientos de mayor capacidad, bajo las áreas libres de nueva creación, con los trámites legales necesarios. Esta posibilidad se estima favorablemente por las ventajas que puede suponer para el tráfico rodado de la zona.

Aparte de las consideraciones anteriores, como criterio de ordenación aprobado se incluye la obligatoriedad de prever al menos una plaza de aparcamiento por vivienda en las nuevas construcciones en suelo urbano.

#### **4.1.5.- LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO**

La gestión en suelo urbano para la obtención de sistemas generales u otros equipos y áreas libres que no sean por ley, de cesión obligatoria, serán por expropiación.

Sin perjuicio de las actuaciones que el Ayuntamiento considere necesario iniciar, en el plano nº 7 de ordenación se señalan aquellas de carácter obligado. Para tales actuaciones, se fija la necesidad de ser ejecutadas mediante unidades de ejecución que reparten equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Estas unidades tienen establecidas la obligatoriedad de un estudio de detalle, bien por ser conveniente para su mejor reajuste de las alineaciones y rasantes, bien para una ordenación adecuada de los volúmenes. En el documento de ordenanzas al definir los estudios de detalle se fijan las superficies por usos de cada uno de ellos. El resumen de los parámetros fundamentales se refleja en el plano nº 7.

El criterio general seguido en las Unidades de Ejecución, que no se han desarrollado durante la vigencia del Plan General, ha sido el aumentar el aprovechamiento y número de viviendas de los mismos con vistas a hacer factible la viabilidad económica para su desarrollo así como para conseguir el equipamiento de áreas libres deficitario en esas zonas. (U.E nºs 4,6, y 7).

Otras Unidades de Ejecución se justifican en base a convenios existentes comprometidos con este Ayuntamiento, anteriores a la redacción de la Revisión del Plan o bien por el interés municipal de la consecución de un nuevo viario local que se considera necesario para completar la trama urbana. (U.E. nºs 2,3 y 5).

Por último la U.E. nº 1 se justifica en base a configurar el perímetro del suelo urbano y con un aprovechamiento similar al planeamiento parcial colindante.

Las actuaciones de expropiación en suelo urbano para sistemas generales se reducen a las siguientes, cuyos costos se señalan en el estudio económico y financiero. Tales actuaciones son:



- Edificaciones en C/ Garcia Junco para ampliación de viario.
- Terrenos para zona verde y viario, entre la autopista (A-49) y la C/ Alcalde José M<sup>a</sup> Cuesta.
- Centro Deportivo en Carretera Bormujos.
- Centro Social y Parque Urbano en Hacienda San José.

#### **4.1.6.- LAS INFRAESTRUCTURAS**

En el plano de ordenación nº 7 se indican las zonas que por sus deficiencias en infraestructuras se proponen mejorar mediante la definición de unos Planes Especiales de dotaciones de Infraestructuras. Dichas zonas son las siguientes:

- Barriada de la Inmaculada.
- Zona de la calle Fray Antonio Vázquez Espinosa y Camino de la Hijueta de la Gitana entre ésta y la calle Colón.
- Zona de la Marivisca, delimitada por las calles Manuel Rodríguez Navarro, las Torteras, calle Justo Monteseirin y calle Real.
- Calle Diego de los Reyes
- Zona de la Barriada de Nueva Sevilla
- Zona de El Faro
- Zona del P.P. Las Almenas.

#### **4.2.- LA ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE**

##### **4.2.1.- EL SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION**

La existencia de este tipo de suelo es consecuencia de la Modificación puntual del Plan Vigente por la que el sector nº 3 de dicho Plan se subdivide en dos sectores para que uno de ellos (3-A) se pueda desarrollar previamente a esta Revisión y según convenios existentes entre el Ayuntamiento y la Propiedad de los terrenos. Dicha modificación fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30 de Noviembre de 1.994.

Los parámetros que afectan al Sector son los siguientes:

---

---

- Aprovechamiento medio: 0,2913. Para el cálculo del Aprovechamiento susceptible de apropiación, habrá que tener en cuenta que el aprovechamiento tipo es igual al aprovechamiento medio dividido por el coeficiente de homogeneización igual a 0,83, utilizado en el Plan General que se revisa.
- Edificabilidad: 0,54 m<sup>2</sup> sobre la zona residencial desglosados de la siguiente manera:
  - 0,45 m<sup>2</sup> para uso residencial
  - 0,09 m<sup>2</sup> para otros usos.
- Superficie Residencial: 3,3232 Has. de zona residencial extensiva  
0,63 Has. de Sistema General deportivo.
- Densidad máxima: 31 viv/Ha sobre la zona residencial

#### **4.2.2.- LA PROGRAMACION DE LOS SECTORES**

La justificación de criterios de la programación de esta clase de suelo ya han sido expuestos convenientemente en el capítulo de esta Memoria Justificativa donde se describe la clasificación del suelo.

En cuanto a la inclusión de cada uno de los sectores en los distintos cuatrienios, tal y como se muestra gráficamente en el plano nº 6 de ordenación "Condiciones de Programación" se establece:

- En primer cuatrienio:
  - \* Sector "La Albina", resultado de la Modificación Puntual del Plan vigente comenta en el punto anterior, ubicado en el área Nordeste del municipio.
- En segundo cuatrienio:
  - \* Sector "La Valdovina" situado entre las barriadas de Nueva Sevilla y El Faro y Las Almenas, en la zona Sur del municipio.

#### **4.2.3.- LOS USOS DEL SUELO**

La estructuración de los usos del suelo de acuerdo con el esquema funcional de la estructura general se ha concretado en:

- Una zona residencial homogénea con una intensidad media de 31 viv/Ha y una parcela media aproximada de 150 m<sup>2</sup>, lo que permite un desarrollo homogéneo similar a las áreas extensivas del casco con predominio de las viviendas unifamiliar entre medianeras.

- Una zona residencial con una intensidad media de 15 viv/Ha que permita la existencia de tipologías distintas a las actualmente existentes, como la vivienda unifamiliar aislada y/o pareada con una parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>.
- Unos usos complementarios no públicos integrados en la zona residencial que a la vez que resuelvan la demanda de usos específicos distintos de la vivienda, generen una actividad urbana que solamente mediante la integración de actividades se puede conseguir.
- Unos usos de equipamiento y servicios sociales públicos que resuelvan las necesidades de la futura población a largo plazo sin necesidad de reconversiones de usos con posterioridad.

En resumen, la estructuración de los usos persigue el objetivo de dar continuidad al carácter urbano actual del municipio.

#### **4.2.4.- ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS**

En el plano de ordenación nº 4 se muestran las redes generales, a las que deben conectar las redes generales de los Planes Parciales, indicándose también los puntos para dicha conexión. Tal situación deberá tomarla como condicionante de planeamiento, salvo que se demuestre que otro tipo de diseño no perjudica o encarece el mantenimiento de la red municipal o la del suelo urbano.

En todo caso las condiciones de conexión, tamaño secciones, redes etc... se adaptarán a las indicaciones de las Compañías suministradoras.

#### **4.3.- LOS APROVECHAMIENTOS DEL PLAN GENERAL**

##### **4.3.1.- DEFINICION DE AREAS DE REPARTO**

Dentro de las determinaciones del Plan General, especificadas en el art.72 de la Ley del Suelo, se incluye la delimitación de Areas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable programado y, en su caso, en suelo urbano, en conformidad de lo especificado en el Capítulo II del Título III de la ley de la disposición adicional 1<sup>a</sup>.

Respecto a lo anterior y en relación con el suelo urbano, en el caso de este Municipio, al no superarse la población de 25.000 habitantes y a pesar de estar comprendido en el entorno metropolitano de Sevilla, tras consultas realizadas a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, no se considera, por parte de ésta, la necesidad de aplicación íntegra de la Ley, por lo tanto no se ha considerado la necesidad de delimitar áreas de reparto en el suelo urbano. (El comunicado se adjunta como anexo de esta memoria.

En cuanto al suelo urbanizable programado, y según lo estipulado en el art. 94.3 de la Ley del Suelo, se consideran dos areas de reparto, una por cuatrienio, que al programarse un sector en cada cuatrienio coincide con los sectores definidos en el apartado anterior de esta Memoria.

#### **4.3.2.- DELIMITACION DE LAS AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

De acuerdo con los criterios de definición del apartado anterior, las areas de reparto se determinan a continuación y en el plano de ordenación correspondiente.

##### - 1<sup>er</sup> CUATRIENIO . AREA DE REPARTO 1.

SECTOR: "LA ALBINA" :

- SUPERFICIE :		13,5743 Has.
- ZONA DE USO GLOBAL :		8,8243 Has.
- SS.GG. :	- Parque urbano	3,406 Has.
	- Viario	0,994 Has.
	- Equipamiento Cívico-Social	<u>0,350 Has.</u>
	TOTAL SS.GG.	4,750 Has.

##### - 2<sup>o</sup> CUATRIENIO. AREA DE REPARTO 2.

SECTOR: "LA VALDOVINA" :

- SUPERFICIE :		7,5961 Has.
- ZONA DE USO GLOBAL :		5,4191 Has.
- SS.GG. :	- Parque urbano	1,475 Has.
	- Escolar	0,327 Has.
	- Deportivo	<u>0,375 Has.</u>
	TOTAL SS.GG.	2,177 Has.

#### **4.3.3.- CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO**

Dentro del suelo urbanizable programado se establecen las siguientes zonas, zonas ya descritas en el apartado de "los usos del suelo" de esta Memoria,:

- Una zona residencial intensiva con una densidad de 31 viv/Ha y una edificabilidad de 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que se corresponde al uso característico del area de reparto 1, es decir la del 1<sup>er</sup> cuatrienio.

- Una segunda zona residencial extensiva con una densidad de 15 viv/Has y una edificabilidad de  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  que se corresponde al uso característico del area de reparto 2, es decir la del 2º Cuatrienio.

#### **4.3.3.1.- Aprovechamiento tipo de los Sectores**

Sector "La Albina":

$$88.243 \text{ m}^2 \times 0,54 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 47.651,22 \text{ m}^2 \text{ construidos} \times 1 = 47.651,22 \text{ m}^2$$
$$47.651,22 \text{ m}^2 : 135.743 \text{ m}^2 = 0,3510 \text{ m}^2 \text{ construidos}/\text{m}^2 \text{ suelo.}$$

Sector "La Valdovina":

$$54.191 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 16.257,30 \text{ m}^2 \text{ construidos} \times 1 = 16.257,30 \text{ m}^2$$
$$16.257,30 \text{ m}^2 : 75.961 \text{ m}^2 = 0,2140 \text{ m}^2 \text{ construidos}/\text{m}^2 \text{ suelo.}$$

#### **4.3.3.2.- Aprovechamientos tipo de las Areas de Reparto**

Al coincidir las areas de reparto con los sectores programados el aprovechamiento tipo de las mismas es igual al aprovechamiento tipo de los sectores por tanto:

$$\text{Area de Reparto 1 (1}^{\text{er}} \text{ Cuatrienio)} = 0,3510 \text{ m}^2 \text{ construidos}/\text{m}^2 \text{ suelo}$$
$$\text{Area de Reparto 2 (2}^{\text{o}} \text{ Cuatrienio)} = 0,2140 \text{ m}^2 \text{ construidos}/\text{m}^2 \text{ suelo.}$$

En Castilleja de la Cuesta, Junio de 1.995

El Arquitecto Redactor,

Fdo: Vicente Llanos Siso