73

Fecha 8-6-01

ARCHIVO URBANÍSTICO
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS SEVILLA
A
APROBADO: CPON · 19.11.02

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

PROMOTOR: CASTLE MANAGEMENT, S.L.

CONSULTOR: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

ARQUITECTOS: TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO

3742/01/3

(13-11-2002)

ESCUELA DE PLANEAMIENTO S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Fecha 8-6-01

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

PROMOTOR: CASTLE MANAGEMENT, S.L.

12

ESTEBAN CASTELLVÍ MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla,

CERTIFICO:

Que en su Sesión del día diecinueve de noviembre de dos mil dos, y en relación con el Expediente SE/7/02, tramitado en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, referente al proyecto del Programa de Actuación Urbanística del Sector "El Valero" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Castilleja de la Cuesta (Sevilla), esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptó el ACUERDO cuyo tenor literal es el que sigue:

"VISTO *el proyecto del Programa de Actuación Urbanística del Sector "El Valero" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Castilleja de la Cuesta (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.*

VISTOS *el Decreto 77/1994 de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los Órganos a los que se atribuyen; la Ley del Parlamento de Andalucía 1/1997, de 18 de junio, por la que adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio de 1.992, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y demás legislación urbanística aplicable.*

HECHOS:

PRIMERO.- *El presente proyecto urbanístico tiene por objeto programar el sector de suelo urbanizable no programado "El Valero", desarrollando las determinaciones que establece la Modificación del Plan General Municipal de Castilleja de la Cuesta aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en su sesión de fecha 8 de octubre de 2002.*

SEGUNDO.- *El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 115 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

TERCERO.- *El proyecto técnico contiene, en general, la documentación y desarrolla las determinaciones que se especifican en el art. 82 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

Plaza de San Andrés, 2. 41071 Sevilla. Telfs. 955057100. Fax 955057179

CUARTO.- *El proyecto ha sido informado favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental estableciendo los siguientes condicionantes en relación con el enlace propuesto con la Autopista A-49:*

- *Se tendrá en cuenta las limitaciones inherentes a la Ley 25/88, de Carreteras, y su Reglamento, en relación con la zona de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación.*
- *La remodelación del enlace proyectado con la autopista A-49, así como la duplicación del puente, será objeto del correspondiente convenio entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Fomento.*
- *Las obras serán ejecutadas de acuerdo al proyecto que deberá redactarse por técnico competente y someterse a la aprobación de la Dirección General de Carreteras.*
- *El afirmado de la glorieta se calculará para un tráfico T-2.*
- *La separación entre los estribos de la estructura deberá permitir la eventual ampliación de la calzada de la autopista o, en su caso, la construcción de vía de servicio.*

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- *Con fecha 20 de Marzo de 1.997, el Tribunal Constitucional dictó Sentencia 61/1997, sobre el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio.*

En la Sentencia del Tribunal Constitucional se declararon inconstitucionales y, consecuentemente, nulos gran parte de los artículos del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1.992. El motivo de inconstitucionalidad de estos preceptos era que la regulación de su contenido por la Administración Central invadía las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo, tal como se establece por el artº. 148 de la Constitución Española.

Con fecha 18 de Junio de 1.997, el Parlamento de Andalucía ha aprobado la Ley 1/1997, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana. En esta ley se adoptan como normas propias de la Comunidad Autónoma de Andalucía la mayor parte de los preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1.992 declarados inconstitucionales por la referida Sentencia.

Posteriormente se promulga la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones, que ha entrado en vigor el día 4 de mayo de 1998, y que recoge la legislación vigente en materia de suelo en lo que es competencia del Estado. Esta Ley también deroga determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1.992.

Por último, la Ley 6/98 ha sido modificada en determinados aspectos por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

En consecuencia, todas las referencias que se hagan en esta resolución al articulado del Texto Refundido

Plaza de San Andrés, 2. 41071 Sevilla. Telfs. 955057100. Fax 955057179

de la Ley del Suelo 1.992 deben considerarse formuladas en el marco jurídico derivado de la Ley 1/1997 del Parlamento de Andalucía, de la Ley 6/98 y del Real Decreto-Ley 4/2000.

SEGUNDO.- *La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 12.15° del Decreto 77/1994 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.*

TERCERO.- *A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art° 115 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art° 132.3 del Reglamento de Planeamiento.*

CUARTO.- *Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede, bajo este aspecto, su aprobación, si bien deberán introducirse en dichas determinaciones las derivadas del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.*

También debe corregirse el error material existente en el artículo 4.7.2 de las Normas urbanísticas que establece un índice de edificabilidad y un aprovechamiento tipo distintos a los realmente determinados por el proyecto. En este sentido, ha de modificarse el referido artículo indicando que la edificabilidad y el aprovechamiento tipo del sector son 0,53847 m²/m² y 0,35 m²t u.t.c./m² respectivamente.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 10.2 del Decreto 77/1.994, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común, ha

R E S U E L T O :

APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto del Programa de Actuación Urbanística del Sector "El Valero" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Castilleja de la Cuesta (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Pleno de dicha Corporación municipal el 15 de octubre de 2002, tal como establece el art. 132.3.a) del Reglamento de Planeamiento, en los términos especificados en el Fundamento de Derecho cuarto de esta Resolución.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan."

Para que conste y surta sus efectos, expido el presente Certificado con el Visto Bueno del Sr.

Plaza de San Andrés, 2. 41071 Sevilla. Telfs. 955057100. Fax 955057179

Vicepresidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en Sevilla a veinte de noviembre de dos mil dos.

La presente certificación se emite con anterioridad a la aprobación del Acta correspondiente, por lo que su contenido queda a reserva de los términos que resulten de tal aprobación (art. 27 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE,

Fdo.: José Jurado Marcelo.

Plaza de San Andrés, 2. 41071 Sevilla. Telfs. 955057100. Fax 955057179

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

INDICE GENERAL

Documento nº 1.- Memoria 1

Documento nº 2.- Planos de Información 28

Documento nº 3.- Planos de Proyecto 29

Documento nº 4.- Normas Urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales. 30

Documento nº 5.- Plan de Etapas 50

Documento nº 6.- Estudio Económico Financiero 54

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

Capítulo nº 1.1.- Información Urbanística 2

Capítulo nº 1.2.- Justificación de la procedencia de su formulación.....10

Capítulo nº 1.3.- Previsiones del P.A.U.....12

Capítulo nº 1.4.- Relación de las previsiones del P.A.U. con el P.G.O.U. 26

ANEXO Nº 1 Obligaciones a asumir por los propietarios del suelo 27

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

CAPITULO Nº 1.1.- INFORMACION URBANISTICA

1.1.1.- Características naturales 3

1.1.1.1.- Límites y extensión 3
a) Límites 3
b) Extensión 3

1.1.1.2.- Medio Físico 4
a) Topografía. Orientación. Exposición 4
b) Características geológicas 4
c) Clima 4
d) Usos actuales del suelo 5
e) Paisaje 5

1.1.1.3.- Infraestructuras y servicios existentes 6
a) Red viaria 6
b) Saneamiento 6
c) Abastecimiento de agua 7
d) Alta Tensión 7
e) Telefonía 7
f) Transporte 8
g) Gas 8
h) Transporte 8

1.1.1.4.- Relación de propietarios 9

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

CAPITULO 1.1.- INFORMACION URBANISTICA

1.1.1.- Características naturales

1.1.1.1.- Límites y extensión.

a) Límites

Los límites del Programa de Actuación Urbanística son:

- Al Norte: Sistemas Generales de Areas Libres, SG.1-AL y SG.2-SC+RE.

- Al Sur: Carga externa, continuación de la calle Virgen de Loreto que le separa de la autovía A-49.

- Al Este: Sistemas Generales 3 y 4.- Areas Libres y SG.5-Comunicaciones que le separa de la actual carretera SE-615, carretera de Tomares.

- Al Oeste: Cementerio y Suelo Urbano del núcleo de Castilleja de la Cuesta.

b) Extensión superficial.

Según la medición realizada sobre el plano topográfico que acompaña al expediente, la superficie del área de reparto resulta ser de 141.256 m2; de los cuales 49.440 m2 se destinan a Sistemas Generales de Areas Libres, Socio-Cultural y Recreativo y Comunicaciones, siendo 91.816 m2. la superficie del Programa de Actuación Urbanística.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

1.1.1.2.- Medio Físico.

a) Topografía. Orientación. Exposición.

El terreno tiene una suave pendiente desde su extremo Suroeste, a cota 106, a su extremo Noreste, a cota 85 m.

La orientación coincide con la exposición solar según la directriz Suroeste-Noreste de su pendiente. Sus vistas son, básicamente, hacia el casco urbano de Castilleja y hacia la carretera SE-615, que le separa de las zonas urbanas conocidas como Colina Blanca y Las Canteras.

b) Características geológicas.

Los terrenos son geotécnicamente válidos para edificar los usos previstos. En el Proyecto de Urbanización se acompañará un estudio geotécnico del mismo en orden a determinar los tipos de finca más adecuados para sus características.

c) Clima

1.- Temperatura.

La nota más destacada de la zona es la de una cierta amplitud térmica, predominando una relativa suavidad de las temperaturas en primavera y otoño; no así en verano e invierno donde, sin llegar a ser extremas, sí presentan grandes variaciones.

2.- Precipitación.

Se caracteriza por una gran irregularidad que es manifiesta tanto en sus periodos como en su duración e intensidad.

3.- Insolación.

El municipio de Castilleja disfruta de unas 2.400 horas de sol al año. Por término medio se puede decir que 120 días se presentan totalmente despejados, en 180 días

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
13 NOV 2002 0712/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

se alternan nubes y claros y solamente 65 días el cielo puede aparecer totalmente encapotado y permanecer así todo o la mayor parte del día.

4.- Vientos.

Los vientos más frecuentes son los de componente NW en invierno y SE en verano; no siendo ninguno de ellos especialmente fuertes.

5.- Humedad relativa

La humedad relativa es media, situándose alrededor del 55% anual por término medio.

d) Usos actuales del suelo

Actualmente el suelo está en su mayoría en lo que podemos denominar "barbecho social"; es decir, en expectativas de ser urbanizado.

Con excepción de una venta y unas seudoconstrucciones de talleres y almacenes existentes en el Sur del sector no existen otros elementos a reseñar.

En la zona Oeste del sector existe un pequeño olivar sin explotar (ver plano I.2.3 y fotogramas).

e) Paisaje

Destaca en la unidad de estudio la presencia continua de elementos antrópicos, tanto dentro como en el entorno.

El soporte lo constituye una topografía ausente de complejidad con una gran capacidad de absorber impactos visuales.

La recepción de vistas de mejor calidad son las del Norte, Noroeste y Este hacia el casco urbano de Castilleja, la barriada de Las Canteras y la urbanización Colinas Blancas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Dentro del P.A.U. como elementos de percepción visual se encuentran numerosos hitos, básicamente infraestructuras lineales, al Sur la Autovía A-49; al Oeste, la carretera SE-615, a Tomares, al Norte y Oeste las traseras de las edificaciones con frente a la calle Real, Diego de Los Reyes y Virgen de Loreto; en el extremo Suroeste se percibe el perfil del cementerio municipal.

1.1.1.3.- Infraestructuras y servicios. Existentes y previstos.

a) Red viaria.

Existe un potente sistema viario, al Sur del sector, formado por la Autovía A-49.- Sevilla-Huelva. Entre ella y el sector existe una pequeña carretera, continuación de la C/ Virgen de Loreto que, pasando por delante de la venta y almacenes existentes, conecta con la rotonda del ramal de acceso a la mencionada autovía.

La actual traza de la continuación de la C/ Virgen de Loreto, atraviesa el sector en su extremo suroccidental.

En la linde Oriental se sitúan los Sistemas Generales SG-3 y SG-4.- Areas Libres y SG-5.- Comunicaciones, que separan el sector de la carretera SE-.615.- Castilleja-Tomares; carretera que, con una sección de 7 metros y dos arcenes de 1,50 m., conecta al municipio con Tomares y, a través de este con Sevilla. Todo ello atravesando la Autovía A-49 por el puente de dos carriles existentes.

En sus lindes Norte y Oeste el sector, como se ha dicho, linda con los Sistemas Generales que le separan de las edificaciones que tienen sus fachadas a la C/ Real, C/ Diego de los Reyes y Virgen de Loreto.

En resumen tenemos en el entorno de nuestra actuación dos ejes viarios territoriales básicos; la Autovía A-49.- Sevilla-Huelva y la carretera SE-615.- Castilleja-Tomares.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

b) Saneamiento.

La red existente en las inmediaciones corresponde a los colectores que proporcionan desagüe al casco urbano de Castilleja de la Cuesta. Dicha red tiene carácter unitario. Los

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

colectores más próximos al sector y a los cuales se podrá realizar conexión por gravedad se encuentran al norte del sector y siguiendo la traza de la carretera A-472 (tramo Castilleja de la Cuesta-Sevilla) y en la calle Diego de los Reyes, situada en el extremo noroeste de la finca. Ambos tienen carácter unitario y son de 60 cm de diámetro. Su explotación corre a cargo de Aljarafesa.

En el borde sur del sector existe una pequeña zona con vertiente contraria a la ubicación de los colectores existentes. Para el desagüe de las pluviales de esta pequeña área vertiente existe, en la margen derecha de la autovía A-49, un cunetón hormigonado capaz de conducirlas hacia la zona de vega del río Guadalquivir.

c) Abastecimiento de agua.

Al norte del sector y siguiendo la traza de la carretera A-472, discurre una conducción de 300 mm de diámetro que proporciona suficiente garantía de suministro tanto en caudal como en presión, y que es explotada por Aljarafesa.

d) Alta Tensión

Los terrenos se encuentran atravesados por un tramo de línea aérea de M.T. (15KV) denominada Línea Coca que viene de la Subestación Tomares y que es propiedad de Sevillana de Electricidad I S.A. y de un tramo de línea en B.T. que alimenta una venta y unas naves así como unos equipos de medida para el suministro de alumbrado a un cartel publicitario.

e) Telefonía.

Existe un tendido sobre postes de madera de una línea general de telefonía para dicha venta y junto al sector discurre la red subterránea de distribución.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

f) Alumbrado Público.

No existe ningún tipo de Alumbrado Público en el interior del sector, salvo un alumbrado decorativo a unos carteles publicitarios.

g) Gas

No existe ningún tipo de instalación en el sector.

h) Transporte.

El sector actualmente está bien conectado con los sistemas viarios del municipio, por lo que su accesibilidad está garantizada para el transporte mediante vehículos privados. Dichos sistemas viarios son de una gran capacidad de tráfico, dimensionados no sólo para la demanda actual sino para la futura en un lejano horizonte; en el Anexo de Tráfico que se acompaña en el expediente de la autorización de Uso Comercial a los efectos de la obtención de la licencia prevista por la Ley de Comercio Interior de Andalucía se aportan los datos oficiales sobre la capacidad y demanda de los sistemas existentes.

El transporte público es posible mediante las líneas de autobuses existentes.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

1.1.1.4.- Relación de propietarios.

a) *Estructura de la propiedad del P.A.U. (Area de Reparto)*

Finca Nº	Propietario	Dirección	Superficie (m2s)	% según ámbito de planeamiento
A	Francisco Oliver CHAMA, S.L.	Diego de los Reyes, 23. Castilleja de la Cuesta C/ Convento nº 13. Castilleja de la Cuesta	509,00	0,36
B	Francisco Oliver CHAMA, S.L.	Diego de los Reyes, 23. Castilleja de la Cuesta C/ Convento nº 13. Castilleja de la Cuesta	8.160,00	5,78
C	Francisco Caro Ortiz CHAMA, S.L.	Calvo Sotelo nº 1. Ginés C/ Convento nº 13. Castilleja de la Cuesta	9.740,00	6,90
D	D. Tomás Bernaldez Tendero Dª Angeles Bernaldez Tendero Dª Mª José Soro Bernaldez D. Pedro A. Soro Bernaldez	C/ Augusta Residencial nº 6. Sevilla	13.302,00	9,42
E	Hilario De Los Reyes CHAMA, S.L.	Real 69. Castilleja de la Cuesta C/ Convento nº 13. Castilleja de la Cuesta	12.141,00	8,60
F	Castle Management, S.L.	Avda. España, 146, 1ª planta. Estepona (Málaga)	85.435,00	60,48
G	Manuel Tortosa	Real nº 15. Castilleja de la Cuesta	2.726	1,93
H	Dominio Publico		2.055,00	1,46
I	Castle Management, S.L.	Avda. España, 146, 1ª planta. Estepona (Málaga)	5.663,00	4,00
J	Manuel Vázquez Gordillo	C/ Virgen de Loreto 57-Venta. C. de la Cuesta	526,00	0,37
K	Manuel Vázquez Gordillo	C/ Virgen de Loreto 57-Venta. C. de la Cuesta	999,00	0,70
	TOTAL		141.256,00	100,00

b) *Estructura de la propiedad de los Sistemas Generales.*

S. General	Finca Nº	Propietario	Dirección	Superficie (m2s)	Total sup. S. Gen (m2)
SG.1-AL	A	Francisco Oliver CHAMA, S.L.	Diego de los Reyes, 23. Castilleja de la Cuesta C/ Convento nº 13. Castilleja de la Cuesta	112,00	20.479,00
	B	Francisco Oliver CHAMA, S.L.	Diego de los Reyes, 23. Castilleja de la Cuesta C/ Convento nº 13. Castilleja de la Cuesta	4.932,00	
	C	Francisco Caro Ortiz CHAMA, S.L.	Calvo Sotelo nº 1. Ginés C/ Convento nº 13. Castilleja de la Cuesta	1.520,00	
	D	D. Tomás Bernaldez Tendero Dª Angeles Bernaldez Tendero Dª Mª José Soro Bernaldez D. Pedro A. Soro Bernaldez	C/ Augusta Residencial nº 6. Sevilla	8.416,00	
	F	Castle Management, S.L.	Avda. España, 146, 1ª planta. Estepona (Málaga)	5.499,00	
SG.2-SC+RE	D	D. Tomás Bernaldez Tendero Dª Angeles Bernaldez Tendero Dª Mª José Soro Bernaldez D. Pedro A. Soro Bernaldez	C/ Augusta Residencial nº 6. Sevilla	920,00	12.616,00
	F	Castle Management, S.L.	Avda. España, 146, 1ª planta. Estepona (Málaga)	11.696,00	
SG.3-AL	F	Castle Management, S.L.	Avda. España, 146, 1ª planta. Estepona (Málaga)	2.965,00	2.965,00
SG.4-AL	F	Castle Management, S.L.	Avda. España, 146, 1ª planta. Estepona (Málaga)	9.900,00	9.900,00
SG.5-CO	F	Castle Management, S.L.	Avda. España, 146, 1ª planta. Estepona (Málaga)	2.976,00	3.480,00
	G	Manuel Tortosa	Real nº 15. Castilleja de la Cuesta	504,00	
					49.440,00

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MALAGA
13 NOV 2002
3762/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

CAPITULO 1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

1.2.1.- Razones que aconsejan la formulación.

a) La redacción y ejecución por los particulares del presente instrumento de planeamiento viene posibilitada por las determinaciones de la Disposición Transitoria Primera de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1998 de 13 de Abril.

b) La oportunidad de su desarrollo está motivada por la existencia de una decisión empresarial de acometer una actividad económica relevante de carácter terciario e industrial en un suelo destinado por el P.G.O.U. a dichos usos. En el expediente del Plan Parcial del Sector, que se tramita conjuntamente con el presente P.A.U., se explicitan, pormenorizadamente, las características de la instalación proyectada.

c) La conveniencia de su desarrollo viene dada por la posibilidad de obtener para el municipio los Sistemas Generales que el Area de Reparto ha de ceder (35% de su superficie), la ejecución del principal de ellos (SG-3 y SG-4.-AL y SG-5.-Comunicaciones), y, sobre todo, atender la demanda de suelo industrial y la ejecución de un equipamiento comercial, generador de riqueza, creador de puestos de trabajo y potenciador del papel de Castilleja en el área metropolitana en la que se integra.

d) El cumplimiento del convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y el promotor con fecha 7 de Julio de 2000, aprobado por el Pleno Municipal de29 de Junio, (convenio adjuntado a la Modificación de Elementos del P.G.O.U. que se tramita previamente al presente expediente), el cual en su estipulación C.- Compromisos de los particulares,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
13 NOV 2002 3742/01 T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

apartado tercero, se obligaba a los mismos a redactar y presentar para su tramitación toda la documentación urbanística necesaria.

Por todo ello queda justificada la formulación y demostrada la oportunidad y conveniencia del desarrollo de la presente figura de planeamiento.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

CAPITULO Nº 1.3.- PREVISIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

1.3.1.- Descripción general de la propuesta 13

1.3.2.- División en sectores 15

1.3.3.- Desarrollo de los sistemas de la estructura general 15

1.3.4.- Usos permitidos. Niveles de intensidad 16
- 1.3.4.1.- Usos permitidos 16
- 1.3.4.2.- Niveles de intensidad 17

1.3.5.- De las redes fundamentales de los servicios urbanísticos 21
- 1.3.5.1.- Red viaria 21
- 1.3.5.2.- Red de saneamiento 22
- 1.3.5.3.- Red de abastecimiento de agua 22
- 1.3.5.4.- Alta Tensión 23
- 1.3.5.5.- Red de telefonía 24
- 1.3.5.6.- Alumbrado público 25

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

CAPITULO 1.3.- PREVISIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

1.3.1.- Descripción general de la propuesta

La propia definición del régimen del suelo urbanizable no programado: *"... aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no formen parte de la programación del mismo ..."* junto con las causas que regulen su programación: *"... suelo urbanizable no programado abierto a las necesidades que en cada momento posterior surja, capaz por tanto de incorporar al Plan los imprevistos que deriven de la evolución de la ciudad en el futuro ..."* y las condiciones que regulan los contenidos de los instrumentos de planeamiento (P.A.U.) que los desarrollen, nos obligan a ser genéricos en las determinaciones de planeamiento que se incorporen al documento. Como de la lectura del artículo 82 de la Ley del Suelo y del artículo 72 de su Reglamento de Planeamiento y del Título VII.- Regulación del Suelo Urbanizable No Programado de la Normativa Urbanística del P.G.O.U., se deduce, el Programa de Actuación Urbanística es un instrumento de planeamiento que, básicamente, ha de determinar los usos permitidos y los niveles de intensidad de los mismos, desarrollar los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística, trazar las redes fundamentales de los servicios urbanísticos y dividir el territorio en sectores para su desarrollo en etapas.

SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

En base a dichos criterios, el presente documento propone la programación del sector con respeto a los usos terciarios e industriales previstos en el Plan General, manteniendo las previsiones genéricas del mismo el sector de planeamiento cuyo plan parcial se desarrolle junto con él.

En el presente documento se cumplimentan todas y cada una de las determinaciones del Plan General (en el capítulo 1.4.- Relación de las previsiones del PAU con el PGOU se demuestra el cumplimiento de las respectivas normativas).

Como usos pormenorizados se establece la situación, aproximada, de los sistemas locales de Areas Libres y S.I.P.S. (Ver plano 3.1), así como la estructura viaria básica y las zonas edificables.

Respecto al desarrollo de los sistemas de la Estructura General del Plan General, se da cumplimiento a los mismos, mediante los Sistemas Generales de Areas Libres, Socio Cultural-Recreativo y de Comunicaciones siguientes:

- Sistema General de Areas Libres, SG.AL-1, de 20.479 m2. de suelo dispuesto la esquina Noroeste del Sector, separando el mismo de las viviendas del núcleo urbano.

- Sistema General Cívico-Socio-Cultural y Recreativo SG.SC y RE, de 12.616 m2 de suelo, situado en el Norte del Sector.

- Sistemas Generales de Areas Libres SG-3 y SG-4.AL de 2.965 m2 y 9.900 m2 respectivamente, se sitúan y amplían la carretera SE-615, a más de disponer un parque lineal adyacente a la misma.

- Sistema General de Comunicaciones, SG-5-CO, de 3.480 m2., situado al Este del Sector.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13. NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Los trazados de redes de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telefonía se describen en el correspondiente apartado; debiendo significarse aquí que tanto el abastecimiento de agua, como el saneamiento se conectan a las redes del Aljarafe S.A.; empresa con la que se han mantenido las oportunas reuniones; así como con Endesa y Telefónica en orden a conocer su opinión de los trazados eléctricos y telefónicos que necesita el Sector.

1.3.2.- División en sectores.

La previsión de construcción de un Retail Park (Parque Comercial), cuyo diseño y ejecución ha de ser unitario, aconsejan no dividir el PAU en sectores de planeamiento distintos. Abundando en dicha decisión la conveniencia de desarrollar, asímismo unitariamente, los sistemas generales viarios que conectan las carreteras y caminos indicados.

En consecuencia la ejecución del planeamiento se realizará sobre un único sector de planeamiento, coincidente con el ámbito del Programa de Actuación Urbanística.

1.3.3.- Desarrollo de los sistemas de la estructura general

En la Modificación de Elementos del Plan General se asignan, o adscriben, los Sistemas Generales a los distintos ámbitos del suelo urbanizable no programado, hasta alcanzar un determinado porcentaje de la superficie de actuación, que, en el caso de Castilleja es de un 35%. En el anterior apartado 1.3.1 se realiza la descripción de los Sistemas Generales propuestos, siendo su resumen:

a) Sistemas Generales.

- SG.1-AL ..... 20.479 m2.
- SG.2-SC y RE..... 12.616 m2.
- SG.3-AL .....2.965 m2.
- SG.4-AL .....9.900 m2.
- SG.5-CO .....3.480 m2.

49.440 m2.

- Según P.G.O.U.: 35% s/ 141.256 .....49.440 m2.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Correspondiendo la ejecución de los mismos al Ayuntamiento.

El Programa de Actuación viene obligado a la ejecución de las conexiones con los Sistemas Generales siguientes:

a) Cargas Externas con obtención por expropiación, donde el Ayuntamiento es la Administración Actuante y el P.A.U. la Administración Beneficiaria y con ejecución por el P.A.U.

a.1.- CARGA EXTERNA Nº 1.- Conexión con C/ Federico García Lorca ..... 429 m2.
b.1.- CARGA EXTERNA Nº 2.- Prolongación C/ Virgen de Loreto..... 1.959 m2.

b) Carga Externa, con suelo de Dominio Público y ejecución por el Ayuntamiento:

b.1.- CARGA EXTERNA Nº 3
Ampliación carretera SE-615, nueva rotonda y puente sobre A-49..... 12.784 m2.

c) Cargas Externas, con suelo de Dominio Público y ejecución por el P.A.U.

c.1.- CARGA EXTERNA Nº 4.1
Desdoblamiento del puente sobre la A-49 ..... 1.015 m2.
c.2.- CARGA EXTERNA Nº 4.3
Carril de deceleración de la A-49 ..... 956 m2.
c.3.- CARGA EXTERNA Nº 5
Rotonda en Tomares del Ramal de la Autovía y Puentes ..... 4.985 m2.

d) Cargas externas, con suelo de Dominio Público y ejecución por el Ministerio de Fomento:

d.1.- CARGA EXTERNA Nº 4.2
Puente sobre la A-49 ..... 983 m2.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1.3.4.- Usos permitidos. Niveles de Intensidad.

1.3.4.1.- Usos permitidos.

Zona Terciaria Industrial

- Dominantes:
  a) Comercial.
  b) Actividades recreativas.
  c) Oficinas.
  d) Industrial categorías 1º, 2º, 3º, 4º y 5º.
  e) Garajes, aparcamientos y servicios del automóvil 2º, 3º, 4º, 5º y 6º.

Los almacenes al por mayor (incluidos en el uso industrial categoría 50) que en base al RAMINP puedan ser definidos como peligrosos, se situarán en la zona del "Valero" en las áreas más alejadas de las viviendas, asímismo a lo largo de los perímetros de dicha zona con las carreteras que la rodean se implantarán pantallas vegetales que minimicen el impacto visual de las instalaciones sobre los usuarios de dichas vías y las zonas situadas en las otras márgenes, junto con la adecuación estética de las fachadas de las edificaciones, y según autoricen los órganos competentes en tales carreteras.

- Usos compatibles:
  a) Discotecas.
  b) Actividades culturales.
  c) Educacional.
  d) Sanitario Asistencial.
  e) Garaje Aparcamiento.

- Usos prohibidos: Todos aquellos no incluidos en los apartados anteriores.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1.3.4.2.- Niveles de intensidad.

El concepto de intensidad ha de entenderse, en nuestra opinión, como equivalente al de aprovechamiento. Desde la aprobación de las modernas leyes del suelo la definición de los derechos de propiedad de los propietarios de suelo se hace en base al concepto de aprovechamiento urbanístico, expresado en metros cuadrados edificables del uso característico, no con el parámetro de edificabilidad abstracta, con el que se hacía en las anteriores Leyes del Suelo.

En el presente expediente se propone un nivel de intensidad (aprovechamiento tipo del Area de Reparto de 0,35 ua/m2; con una edificabilidad de 0,53847 m2t/m2s. sobre el ámbito del P.A.U.

Según determina el artículo 97.4 de la Ley 1/97 de la Comunidad Autónoma Andaluza, las ponderaciones de los usos y tipologías ha de hacerse de acuerdo con las reglas determinadas en los apartados anteriores del mismo artículo. En el caso que nos ocupa se utilizan los coeficientes considerados en el propio P.G.O.U. para los usos industriales y terciarios, que es igual a 1,00 para ambos casos. Siendo los aprovechamientos propuestos y de desarrollo de los Sistemas:

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO

CODIGO	DENOMINACION	SUPERFICIE m2s	I.EDIF. m2t/m2s	EDIFICABILIDAD m2t	COEFICIENTE POR USO		COEFICIENTE TIPOLOGIA		TOTAL COEFICIENTE DE PONDERACION	
					USO	COEFICIENTE	TIPO	COEFICIENTE	COEFICIENTE	RELATIVO
		(a)	(b)	(c=a.b)		(d)		(e)	f=d.e	g
	SECTOR UNICO	91.816,00	0,53847	49.440	TERCIARIO	1,0000	VARIO	1,0000	1,0000	1,0000
TOTAL SECTORES		91.816		49.440						

S.G.1-AL	20.479,00
S.G..2.-SC+RE	12.616,00
SG.3-AL	2.965,00
SG.4.,-AL	9.900,00
SG.5-CO	3.480,00
TOTAL SISTEMAS	49.440,00
TOTAL AREA DE REPARTO	141.256,00

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
13. NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO

CODIGO	DENOMINACION	SUPERFICIE m2s	I.EDIF. m2t/m2s	EDIFICABILIDAD m2t	APROVECHAMIENTOS UA					APROVECHAMIENTOS (%)		
					REAL	APLICACIÓN TIPO	PATRIMONIALIZAB	EXCESOS PATRIMONIALIZABLE		PATRIM.	EXCESOS PATRIM.	10%
		(a)	(b)	(c=a.b)	h=c.g	i=tipo.a	j=90%s/i	k=90%s/h-i	l=10%s/h	m=j.100/h	n=k.100/h	o=l.100/h
	SECTOR UNICO	91.816,00	0,53847	49.440	49.440	32.135,96	28.922,37	15.573,78	4.944,02	64,9997	31,5003	10,0000
TOTAL SECTORES		91.816		49.440	49.440							

S.G.1-AL	20.479,00
S.G.2.-SC+RE	12.616,00
SG.3-AL	2.965,00
SG.4.,-AL	9.900,00
SG.5-CO	3.480,00
TOTAL SISTEMAS	49.440,00
TOTAL AREA DE REPARTO	141.256,00

49.440

0,3500 =APROVECHAMIENTO TIPO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
13. NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

DESARROLLO DE LOS SISTEMAS

DENOMINACION	SUPERFICIE	OBTENCION SUELO	EJECUCION
SG.1-AL	20.479,00	COMPENSACION	AYUNTAMIENTO
SG.2-SC+RE	12.616,00	COMPENSACION	AYUNTAMIENTO
SG.3-AL	2.965,00	COMPENSACION	AYUNTAMIENTO
SG.4-AL	9.900,00	COMPENSACION	AYUNTAMIENTO
SG.5-CO	3.480,00	COMPENSACION	AYUNTAMIENTO
CARGA EXTERNA-1	429,00	EXPROPIACION	P.A.U.
CARGA EXTERNA-2	1.959,00	EXPROPIACION	P.A.U.
CARGA EXTERNA-3	12.784,00	DOMINIO PUBLICO Y EXPROPIACION	AYUNTAMIENTO
CARGA EXTERNA-4.1	1.015,00	DOMINIO PUBLICO Y EXPROPIACION	P.A.U.
CARGA EXTERNA-4.2	983,00	DOMINIO PUBLICO Y EXPROPIACION	Mº FOMENTO
CARGA EXTERNA-4.3	956,00	DOMINIO PUBLICO Y EXPROPIACION	P.A.U.
CARGA EXTERNA-5	4.985,00	DOMINIO PUBLICO Y EXPROPIACION	P.A.U.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1.3.5.- De las redes fundamentales de los servicios urbanísticos

1.3.5.1.- Red Viaria.

La duplicación, con cargo al sector de planeamiento, de la sección viaria de la Carretera SE-615, hasta dotarla de una sección de cuatro carriles, con mediana ajardinada intermedia, así como la ejecución del Parque Lineal a ella adosada y del par viario que actúa como vial de servicio al sector, se constituye como la principal actuación viaria prevista. Actuación que a más de adecuar la capacidad de la mencionada vía al tráfico actual y futuro, permite resolver la entrada a Castilleja de una forma moderna y bella; potenciándose el eje tanto rodada como peatonalmente.

La nueva ejecución de la rotonda de acceso a los puentes sobre la Autovía (según nuestras noticias el Ministerio de Fomento va a duplicar el existente) así como la corrección del trazado del ramal de enlace de la misma con la Autovía y la conexión y construcción de la rotonda en el bulevar del municipio de Tomares constituye la principal operación viaria a desarrollar por el Sector (denominadas como CARGA EXTERNA Nº 4.1, 4.3 y 5 en el plano nº 3.1- Desarrollo de los sistemas).

Las otras actuaciones viarias previstas son:

- Continuación del trazado de la C/ Federico García Lorca a través del sector, hasta su unión con la carretera SE-615. Continuación que exige la realización de la CARGA EXTERNA Nº 2.

- Corrección del trazado de la C/ Virgen de Loreto, situándola en los límites Suroeste del Sector, en forma ortogonal respecto a las fachadas del cementerio y, por ende, al límite del sector en dicho punto. En su trazado al Sur del Sector, en paralelo a la Autovía A-49, se sale del ámbito del mismo; no obstante se integra en la denominada CARGA EXTERNA Nº 3 que, como se ha dicho, será ejecutada por el P.A.U.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01 T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- Disposición de vial estructurante, separador de los usos terciarios e industriales como se verá en el expediente del Plan Parcial que se tramita conjuntamente con el presente expediente, casi en paralelo a la carretera SE-615 hasta su cruce con la prolongación de la C/ Federico García Lorca, (CARGA EXTERNA Nº 1). El tramo de la prolongación de la C/ Federico García Lorca y el vial de servicio, bulevar y carretera SE-615 se deprime,

aproximadamente 2,80 m. en su parte central, para posibilitar la entrada al aparcamiento que se piensa edificar bajo todo el SG-2, SC y RE y SG.1-AL, así como facilitar, mediante unas escalinatas, que se levanten 2 metros sobre el Sistema General –con lo que el gálibo de la calle bajo las mismas será de 4,80 metros- para facilitar los tránsitos peatonales entre las zonas terciarias y los Sistemas Generales dichos.

1.3.5.2.- Red de Saneamiento.

La red unitaria prevista tendrá su evacuación en los dos puntos bajos existentes en la finca en su lindero norte:

- Al colector existente en la calle Diego de los Reyes, de diámetro 600 mm, ubicado junto a la linde del plan parcial.

- Al colector existente a lo largo de la carretera A-472 (Castilleja de la Cuesta-Sevilla), de diámetro 600 mm. Para ello y como carga externa de conexión con este saneamiento se ejecutará un colector emisario a lo largo de vial de conexión entre Castilleja y Tomares, que discurrirá desde el punto bajo del sector ubicado en la su esquina noreste hasta la intersección de este vial con la carretera A-472. El diámetro previsto para el mismo es de 400 mm y su longitud aproximada será de 50 metros.

En el viario de la carga externa nº 3 y en la zona cuya vertiente es hacia el sur, ramal del enlace de la autovía y vial de conexión con la zona industrial de Castilleja, se generan únicamente aguas pluviales, que se conducirán mediante colectores al cunetón existente junto a la margen derecha de la autovía. Estos colectores se dimensionarán para un periodo de retorno de 10 años.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1.3.5.3.- Red de abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se realizará desde el punto de acometida previsto en la intersección de la carretera A-472 (Castilleja de la Cuesta-Sevilla) con el vial de comunicación entre Castilleja y Tomares, donde existe una conducción de 300 mm de diámetro. Desde aquí se habrá de ejecutar una nueva conducción del mismo diámetro, que

discurriendo por el viario a desarrollar en el plan parcial por la zona norte del sector, una, cerrando anillo con otro futuro punto de conexión previsto en la calle Diego de los Reyes. Desde esta conducción, que constituirá un cierre malla con diámetro 300 mm se suministrará mediante las correspondientes derivaciones al sector.

Debido a la garantía de esta fuente de suministro, tanto en presión como en caudal, no será necesario disponer bombeo ni depósito alguno.

El suministro de agua correspondiente al riego de las zonas libres públicas se hará desde la misma fuente de suministro.

1.3.5.4.- Alta Tensión.

Los terrenos se encuentran atravesados por un tramo de línea aéreas eléctricas de M.T. (15 KV) de Sevillana de Electricidad S.A. y de una red aérea de B.T. que alimenta a una venta y unas naves.

El suministro de energía eléctrica a todo el conjunto se realizará en tres actuaciones distintas por medio de tres nuevos centros de transformación cerrados por medio de un anillo subterráneo.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A ARBITRAJE

El suministro se hará desde el extremo NE de la finca con una línea nueva que vendrá desde la nueva Subestación que se está terminando de construir cercana a estos terrenos, tal como indica Sevillana de Electricidad I S.A..

A su vez, se pasará a subterráneo el tramo de línea aérea existente, instalándose en un extremo un apoyo Fin de Línea y empalmando en el otro extremo con la continuación en subterráneo ya existente al otro lado de la finca; y siguiendo, si fuese necesario, con el suministro en B.T., también en subterráneo a los posibles abonados que existen en la actualidad desde los nuevos centros de transformación que se instalan.

Las líneas proyectadas irán siempre en subterráneo por la urbanización con cable de 12/20 Kv debidamente protegido; discurriendo por los viales de nueva construcción, rodados y peatonales a una profundidad mínima de 1 metro, construyendo arquetas de tipo A-1 en

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

alineaciones rectas y en distancias no superiores a 40 metros, y del tipo A-2 en los puntos de conexión con los centros de transformación previstos.

La infraestructura propuesta, además de las líneas subterráneas de M.T. y los centros de transformación antes comentados, se completará con las redes enterradas de baja tensión que darán servicio a los equipamientos y a los sectores comerciales e industriales previstos.

El trazado de estas líneas subterráneas propuestas discurrirá siempre bajo aceras para su mejor mantenimiento y menor incidencia en otras actuaciones de la zona. En general estarán construidas como mínimo por dos tubos de PVC de 140 mm de diámetro con recubrimiento de hormigón y a una profundidad mínima de 0.80 metros.

Para el desarrollo previsto se ha tenido en cuenta la superficie edificable de cada uno de los sectores que componen la zona de actuación, a partir de la cual se ha calculado la previsión de potencias asignando un nivel de electrificación de 100 w/m² y planta a la zonificación comercial y de 125 w/m² a la zonificación industrial.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO

1.3.5.5.- Red de Telefonía.

Se ha proyectado una canalización principal de telefonía con 4 tubos de PVC de 110 mm de diámetro y canalizaciones secundarias con dos tubos de idénticas características. En todos los casos dichos tubos irán recubiertos de hormigón y dispondrán de arquetas tipo D y H, generalmente alternas, con separación próxima a 40 metros. Las arquetas de tipo H valen como registros de línea. En los puntos en que se realice la instalación de las torretas de conexión forzosamente se deberán prever arquetas de tipo D.

La red propuesta está perfectamente grafiada en el plano de infraestructura de telefonía del documento de planeamiento que desarrollamos.

1.3.5.6.- Alumbrado Público.

Para el Alumbrado Público de todos los viales se prevén luminarias cerradas decorativas, sobre columnas rectas de 8,7 y 4 metros de altura y con lámparas de VSAP de 250 w. Y 125 w, en montaje a trebolillo y unilateral, a una interdistancia de 28, 20 y 15 metros, tal como puede verse en el correspondiente plano, según el tipo de vial o zona a iluminar.

Partiendo de los correspondientes cuadros de alumbrado público ubicados junto a cada uno de los centros de transformación, se establecerá la correspondiente red de Alumbrado Público realizada con conductor de cobre de 0,6/1Kv con aislamiento termoplástico, bajo tubería de PVC de 90 mm Ø canalizada en subterráneo a una profundidad mínima de 0.6

La tensión de alimentación será trifásica de 380 voltios entre fases y 220 voltios entre fase activa y neutro.

Se prevé una iluminación en dos niveles, de forma que se adapte a las necesidades de uso dependiendo del horario y del nivel de iluminación solar, aprovechando de forma más razonable la energía necesaria.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

CAPITULO Nº 1.4.- RELACION DE LAS PREVISIONES DEL P.A.U. CON EL P.G.O.U.

En el presente expediente se respetan el total de las determinaciones de la Modificación de Elementos de Plan General en cuanto al régimen del suelo, desarrollo, usos e intensidades. Siendo plenamente coincidentes los objetivos y criterios del P.A.U. con los previstos por el P.G.O.U.

En cuanto a las previsiones sobre sistemas e infraestructuras se desarrollan en el mismo tanto las determinaciones del P.G.O.U. como las de otros proyectos públicos -Infraestructuras de Aljarafe, Ministerio de Fomento, etc.-

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Un resumen comparativo de las principales determinaciones de uno y otro sería:

Determinación	P.G.O.U.	P.A.U.
a) Ambito	Delimitación en planos de clasificación	Respeto del ámbito
b) División en sectores	- - -	Un sector
a) Adscripción de Sistemas	No adscripción 35% U.U.I.	35%
b) Uso global o característico	Terciario-Industrial	Terciario-Industrial
c) Nivel de intensidad	0,35 ua	0,35 ua
d) Redes fundamentales de los servicios urbanísticos	- - -	- Interconexión de los sistemas. - Conexión con el saneamiento integral y las redes municipales de abastecimiento de agua. - Duplicación de la carretera SE-615. Rotonda. - Cargas Externas necesarias.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

ANEXO Nº 1.- OBLIGACIONES A ASUMIR POR LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

El artículo 177.3 del T.R.L.S. determina como obligaciones a asumir por los propietarios del suelo del ámbito del Programa de Actuación Urbanísticas las siguientes:

a) Cesión gratuita a la Entidad Local de los terrenos destinados a dotaciones públicas y los Sistemas Generales considerados.

b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01 T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

c) Construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.

d) Previsión y ejecución de dotaciones adecuadas a las dimensiones y finalidad de la actuación que, cuando se trate de uso Terciario-Industrial, consistirán, como mínimo, en la creación de espacios verdes públicos y en la previsión del suelo necesario para los servicios de interés público y social.

e) La cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, que podrá ser superior al establecido con carácter general en la presente Ley.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS DE INFORMACION

I-2.1.1.- SITUACION EN EL TERMINO. ESCALA 1:6.000

I-2.1.2.- SITUACION EN EL TERMINO SEGÚN P.G.O.U. ESCALA 1:5.000

I-2.2.- AMBITO DE PLANEAMIENTO Y TOPOGRAFICO. ESCALA 1:1.000

I-2.3.- USOS DEL SUELO. ESCALA 1:2.000

I-2.4.- HIPSOMETRICO. ESCALA 1:2.000

I-2.5.- CLINOMETRICO. ESCALA 1:2.000

I-2.6.- RED VIARIA EXISTENTE. ESCALA 1:2.000

I-2.7.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES. ESCALA 1:2.000

I-2.8.1.- FOTOGRAMA. S/E.

I-2.8.2.- FOTOGRAMA. S/E.

I-2.8.3.- FOTOGRAMA. S/E.

I-2.8.4.- FOTOGRAMA. S/E.

I-2.8.5.- FOTOGRAMA. S/E.

I-2.8.6.- FOTOGRAMA. S/E.

I-2.9.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ESCALA 1:2.000

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13. NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 3.- PLANOS DE PROYECTO

P-3.1.- DIVISION EN SECTORES. USOS E INTENSIDADES. ESCALA 1:1.000

P-3.2.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS. ESCALA 1:1.000

P-3.3.- TRAZADO EN PLANTA DE LA RED VIARIA. ESCALA 1:1.000

P-3.4.1.1.- PERFILES LONGITUDINALES. VIALES 1, 2, 3, 4 Y 5.
ESCALA H = 1:1.000, V = 1:200

P-3.4.1.2.- PERFILES LONGITUDINALES. VIALES 6 Y 7.
ESCALA H = 1:1.000, V = 1:200

P-3.4.1.3.- PERFILES LONGITUDINALES. VIALES 8, 9 Y 10.
ESCALA H = 1:1.000, V = 1:200

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

P-3.5.- TRAZADO DE REDES. RED DE SANEAMIENTO. ESCALA 1:2.000

P-3.6.- TRAZADO DE REDES. RED ABASTECIMIENTO. ESCALA 1:2.000

P-3.7.- TRAZADO DE REDES. RED DE MEDIA Y BAJA.
ESCALA 1:1.000

P-3.8.- TRAZADO DE REDES. RED DE ALUMBRADO. ESCALA 1:1.000

P-3.9.- TRAZADO DE REDES. RED DE TELEFONIA. ESCALA 1:1.000

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

Capítulo nº 4.1.- Condiciones Generales 31
4.1.1.- Definición 31
4.1.2.- Programación....31
4.1.3.- Revisión del Programa 31
4.1.4.- Obligaciones y cargas de los propietarios 32
4.1.5.- Deber de Urbanizar....32
Capítulo nº 4.2.- Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado....34
4.2.1.- Ambito del Planeamiento Parcial....34
4.2.2.- Contenido y determinaciones 34
4.2.3.- Regulación de la ordenación y de la edificación....35
Capítulo nº 4.3.- Gestión del Suelo Urbanizable Programado....37
4.3.1.- Area de Reparto en Suelo Urbanizable Programado 37
4.3.2.- Delimitación de Unidades de Ejecución en S.U.P. 37
Capítulo nº 4.4.- Ejecución del Suelo Urbanizable Programado 38
4.4.1.- Condiciones Generales de la edificación....38
Capítulo nº 4.5.- Declaración de utilidad pública a efectos de Expropiación Forzosa 39
Capítulo nº 4.6.- Determinaciones generales del Suelo Urbanizable Programado....40
4.6.1.- Definición y ámbito....40
4.6.2.- Determinaciones 40
4.6.3.- Regulación de la ordenación y la edificación....40
4.6.4.- Edificabilidades y usos....41
4.6.5.- Estándares para Sistemas Locales....44
4.6.6.- Vialidad y aparcamientos....45
4.6.7.- Características mínimas de los servicios urbanos....45
4.6.8.- Financiación de cargas externas al sector 45
4.6.9.- Características mínimas de los servicios urbanos....46
4.6.10.- Financiación de cargas externas al sector 47
Capítulo 4.7.- Fichas de Planeamiento de los sectores resultantes 47
4.7.1.- Sector nº 1 48
4.7.2.- Justificación de los parámetros urbanísticos de los sectores....49

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
13 NOV 2002 3742701103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.1.- CONDICIONES GENERALES

4.1.1.- Definición.

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece en el presente instrumento.

4.1.2.- Programación.

1. Las previsiones del P.A.U. sobre el suelo urbanizable programado, se establecen, en principio, en el marco temporal de una única etapa de seis años.

2. El Programa de Actuación señala para dicha etapa la necesidad de tramitar, conjuntamente con él, el Plan Parcial del único sector de planeamiento delimitado, el cual habrá de desarrollarse en el plazo indicado.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
13. NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

4.1.3.- Revisión del Programa.

La Revisión del Programa de Actuación del P.A.U. podrá, en relación a esta categoría de suelo, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado cuando el programa no se hubiera llevado a cabo

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

b) Ampliar, para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del Programa en otros cuatro años, o en un plazo menor que se estime conveniente, a tenor de las circunstancias existentes.

4.1.4.- Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los limites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

4.1.5.- Deber de urbanizar.

1. En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por si mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

4.2.1.- Ambito del planeamiento parcial

El desarrollo del suelo urbanizable programado se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este P.A.U., a través de los correspondientes Planes Parciales, que ajustarán sus determinaciones a lo establecido en el art. 32 del Reglamento de Planeamiento.

Se delimita un sector con igual ámbito que el PAU.

4.2.2.- Contenido y determinaciones

1. El P.A.U. regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título y en el plano de "Calificación".

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
FECHA NOV 2002 3742/01103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

b) Iniciativa del planeamiento: privada.

c) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.

d) Con carácter orientativo, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación.

e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.

f) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.

Dichas determinaciones tienen el carácter vinculante o indicativo que en cada caso se indica.

4.2.3.- Regulación de la Ordenación y la Edificación

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en el P.A.U.

   Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

   La aplicación de las ordenanzas que se propongan serán las particulares del Plan Parcial, en lo no previsto en ellas se aplicarán en sus principios y criterios al repertorio de ordenanzas propuestas para el suelo urbano en la Normativa del P.G.O.U. de Castilleja de la Cuesta.

2. Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el Título Sexto de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV.2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en el presente P.A.U.

A los efectos del dimensionamiento de las reservas de suelo para equipamiento público que hayan de realizarse en los Planes Parciales con sujeción a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento para las áreas de uso terciario. Determinándose en el presente P.A.U. el destino obligado y exclusivo de dichos sectores de planeamiento a productos o equipamientos turísticos.

Los Planes Parciales de Ordenación señalarán igualmente el carácter público o privado de las dotaciones antes referidas, reservándose el Ayuntamiento la potestad de establecer como públicos determinados servicios de interés público y social. En todo caso, tendrán la consideración de públicas las dotaciones establecidas con tal carácter en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo.

Para el cómputo de la edificabilidad de la parcela, se aplicará lo dispuesto en las Normas Generales del P.G.O.U.

No obstante, dadas las especiales peculiaridades de la actuación edificatoria que se prevé llevar a cabo, y para mayor claridad en el cómputo de dicha edificabilidad, se completan las normas generales del P.G.O.U. con los siguientes criterios de interpretación:

- Las plantas que tengan la consideración de sótanos, para usos de aparcamiento, trasteros o almacenes, no computarán a efectos de techo máximo edificable.
- Para el resto de usos, el techo máximo no computable en dichas plantas no podrá ser superior al 20% del total del edificio. El resto será computable a todos los efectos.
- Las galerías del Centro Comercial, por su consideración de accesos públicos bajo el Centro y siempre que tenga dicha características, funcionando como calles peatonales, privadas o públicas, computarán al 50%.
- Las superficie no cubiertas por el forjado y bajo cubrición móvil que permita la máxima disponibilidad de apertura viaria, no computarán a efectos de edificabilidad. Asimismo no computarán los porches o pasajes cubiertos que presenten fachada al Mall ni las entreplantas de los locales.
- Las superficies de aparcamiento sobre rasante, cubiertas, pero abiertas por tres lados, no computarán a efectos de edificabilidad.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
13. NOV 2002 3742/01 T 03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.3.- GESTION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

4.3.1.- Areas de Reparto en Suelo Urbanizable Programado

1. El P.A.U. es una única área de reparto.

2. Dicha área de reparto incluye, además del sector cuyo planeamiento parcial está incluidos, los Sistemas Generales adscritos a la misma para su gestión.

3. Para dicha área de reparto el P.A.U. fija el correspondiente aprovechamiento tipo, expresados en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico del área de reparto.

4.3.2.- Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable programado

1. En suelo urbanizable programado, todos los terrenos de cada Plan Parcial deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento.

2. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencias de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
13 NOV 2002 37427011T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

3. Cuando la delimitación de la unidad de ejecución esté contenida en el planeamiento parcial, no será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente plan.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.4.- EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

4.4.1.- Condiciones generales de edificación

1. El suelo urbanizable programado estará sometido a los requisitos relacionados, con carácter general, en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Castilleja.

   Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en las Normas del P.G.O.U.

2. Igualmente, podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

   a) Debe estar aprobado los correspondiente Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización y el Proyecto de Compensación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.5.- DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA A EFECTOS DE EXPROPIACION FORZOSA

La aprobación del presente instrumento de planeamiento implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
3742/01T03

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.6.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

4.6.1.- Delimitación. (Art. 210)

Constituye suelo urbanizable programado el grafiado con tal carácter en el plano de ordenación nº 3: Clasificación del Suelo.

4.6.2.- Desarrollo del suelo urbanizable programado. (Art. 211)

Las determinaciones establecidas por el Plan General para el suelo urbanizable programado se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales. En ningún caso los planes parciales podrán modificar las determinaciones de edificabilidad, densidad, tipología y cesiones para sistemas locales que se establecen en el presente título.

Las normas generales de edificación serán las contempladas en el Capítulo III del Título V (Normas de Suelo Urbano).

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

4.6.3.- Ajustes. (Art. 212)

Las delimitaciones de los sistemas generales que se establece en los planos de ordenación tienen el carácter de mínimas y, por tanto, podrán ser aumentadas en superficie por los planes parciales. Las delimitaciones de las zonas son, complementariamente, máximas debiéndose mantener la ordenación de la edificación y espacios privados dentro de éstas.

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

4.6.4.- Ejecución del planeamiento. (Art. 213)

1. La ejecución de las determinaciones de urbanización del planeamiento parcial se efectuará mediante los oportunos proyectos de urbanización.

2. Los Proyectos de urbanización podrán ser redactados por los particulares, en los plazos previstos por el Plan General o por los Planes parciales y en ningún caso tendrán un ámbito menor al del sector o la Unidad de Ejecución correspondiente.

3. Los Proyectos de urbanización deberán prever la ejecución de la totalidad de las infraestructuras y servicios del sector según las determinaciones del Plan parcial. Asimismo incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generen en la fase de construcción.

   Se han de humectar los materiales productores de polvo durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

   Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

   Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

   Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, en otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

El citado Plan de Restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra. El Promotor del Proyecto de Urbanización remitirá a la Dirección Provincial de la Agencia de Medio Ambiente, antes de dicho plazo, el documento que certifique la realización del Plan de Restauración referenciado.

SEVILLA
13. NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

4. La distribución de cargas y beneficios derivadas del planeamiento parcial se justificará por Sectores completos, los planes parciales señalarán el sistema de ejecución que será preferentemente el de compensación. El incumplimiento de las obligaciones y plazos impuestos a los particulares por el Plan General o por el planeamiento parcial será título suficiente para proceder a la ejecución de los terrenos afectados conforme al artículo 149.3-4 de la Ley del Suelo. En cualquier caso, y previa justificación de su necesidad el Ayuntamiento podrá actual mediante el sistema de expropiación y siempre por polígonos completos.

5. Los solares resultantes con aprovechamiento lucrativo no podrán ser edificados hasta tanto no se haya concluido la urbanización del sector o la fase correspondiente, se hayan efectuado las cesiones de sistema local al servicio de la totalidad del polígono y escriturado a nombre del Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los solares correspondientes.

6. Sin perjuicio de lo anterior el Ayuntamiento a petición de los propietarios integrantes del sector correspondiente, podrá autorizar las obras de urbanización y edificación conjunta, siempre que se cumplan la totalidad de las condiciones siguientes:

   1°. Otorgamiento de Escrituras Públicas previa a la concesión de la licencia de la totalidad de los terrenos de cesión para sistemas locales del aprovechamiento nombre del Ayuntamiento y libre de cargas y gravámenes.

   2°. Garantizar por parte de los propietarios integrantes del sector o la entidad urbanística que los represente, la ejecución de la urbanización ante el Ayuntamiento, mediante depósito en metálico, título públicos o avales bancarios por valor del 100% del coste de urbanización según proyecto y en la parte que le afecte. Referente a la garantía del 100% del coste de la Urbanización, excepcionalmente a juicio del Ayuntamiento, y previo informe de los servicios técnicos municipales, se pueden aceptar otras garantías admitidas en derecho. El aval se irá liberando parcialmente en la medida que se justifique mediante certificaciones la ejecución de una parte de las obras. Este aval será independiente del aval del 6%, a que se refiere el art. 46.C del R.P.

   3°. Compromiso de los propietarios del sector instrumentado en documento público, ante el Ayuntamiento con el siguiente contenido:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

   a) A informar al Ayuntamiento de las transmisiones que efectúen y a recoger en los documentos de transmisión de parcelas o edificaciones el compromiso de urbanizar que tienen los nuevos propietarios.

   b) A permitir la ocupación de los terrenos para su urbanización caso de incumplimiento de los plazos previstos.

4.6.5.- Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento incorporando una Ficha por cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo .

2. Los Planes Parciales regularán su Ordenación interior y la disposición de la Edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

3. Cuando un Plan Parcial aplique a su Ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación, por permitírselo expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

   En la aplicación de la ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa Particular del Plan Parcial y en lo no regulado en ellas los contenidos de las propias "Normas del Suelo Urbano" (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las "especificaciones de carácter general" del Plan General.

4. En determinados sectores de Planeamiento Parcial se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante, que serán todos aquellos que han quedado diseñados en el presente P.A.U.

5. A los efectos de ordenación urbanística interna de los Sectores de Planeamiento, se considerarán inedificables los terrenos con pendiente superior al 60%.

4.6.6.- Edificabilidades y usos.

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general se regulan.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13 NOV 2002 3742/01 T 03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el sector de planeamiento de que se trate, al contrario que el equipamiento público, consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible el referido sector.

4.6.7.- Estándares para Sistemas Locales.

La ficha de características de los distintos sectores de planeamiento determina las superficies para áreas libres y equipamientos públicos que serán de cesión obligatoria y gratuita. De no establecerse esta previsión o de ser de inferior cuantía a las reservas derivadas de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, prevalecerán estas últimas con carácter de mínimo absoluto.

El mínimo de áreas libres será del 10% de la superficie bruta del sector.

4.6.8.- Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas, geométricas y de ejecución de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo regulado en la Normativa General de Urbanización.

2. Los Planes Parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.

3. Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y observarán las condiciones previstas en el Plan General.

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las asimilables a los tipos recogidos en la Normativa General de Urbanización del Plan General.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre -peatonal, rodado o mixto-, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título "Normativa General de Urbanización" del Plan General.

6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.

7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.

8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor de 1 metro.

4.6.9.- Características mínimas de los servicios urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización del P.G.O.U., así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

4.6.10.- Financiación de cargas externas al Sector.

En los casos en que el sector quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por lejanía o por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el Plan Parcial asumirá a su costa la ejecución del total de los servicios necesarios hasta conectar con los sistemas generales de infraestructuras o asumir su ejecución en caso de inexistencia de los mismos.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13 NOV 2002 3742 01 T 03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

En las fichas de características se indican, con el carácter de mínimos, algunas de las cargas externas que han de asumir los sectores de planeamiento.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 4.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES PARCIALES

CAPITULO 4.7.- FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES RESULTANTES

4.7.1.- Ficha de Planeamiento del Sector nº 1

Núcleo	CASTILLEJA		Clasificación	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
Area		Tipo		Código	Sector nº 1
Denominación	FINCA ENTRERRIOS				
Superficie (m2)	91.816		Densidad (viv./Ha)	- - -	
Objeto	ORD.- URB.- EQUID.		Nº máximo viviendas	- - -	
Iniciativa	PRIVADA		I. Edif. (m2t/m2s)	0,53847	
Sistema	COMPENSACION		Techo máximo. (m2t)	49.440	
Etapa	1ª ETAPA		Ordenanza	UAS del P.G.O.U.	
Desarrollo	P.P. - P.U. - P.C.		Usos	Terciario-Industrial	
Dotaciones Mínimas			Aprovechamientos		
Zona Libre Pública (m2s)	9.186		Relativo Unidad de Ejecución		
Equipamiento (m2s) *1	3.672		Tipo	0,35	
Deportivo	- - -		Derechos del Propietario	58,4997%	
Viario (m2s)	- - -		Excesos de Aprovechamiento	31,5003%	
Equipamiento privado (m2s)	- - -		Derechos del Ayuntamiento	10,00%	
Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución
	ED-PP-PERI	PU-PGOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otro	Inicio / Fin
	12	24	24	30	36 / 72

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
13 NOV 2002 3742/01 T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Condiciones de Ordenación	El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el P.A.U. y el P.G.O.U. Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, con arreglo a los índices brutos del sector.
Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras. Asumirá la parte proporcional de las cargas de urbanización externas al sector.
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de conservación. (*1) Incluye el SIPS.

4.7.2.- Justificación de los parámetros urbanísticos de los sectores de planeamiento.

a) Aprovechamiento y Edificabilidad

El aprovechamiento del Area de Reparto es de 0,2955, inferior al 0,35 permitido por el P.G.O.U. La edificabilidad resultante del sector de planeamiento es de 0,4647 m2t/m2s.

b) Zonas Libres y Equipamiento Comunitario.

El sector de planeamiento deberá cumplir los estándares de cesiones, determinadas por el P.G.O.U. en un 10%, para las Z.L.P. y según lo regulado por el Anexo del Reglamento de Planeamiento, (en función del uso) para el resto de los equipamientos.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 5.- PLAN DE ETAPAS

Capítulo 5.1.- Etapas que se proponen 51

Capítulo 5.2.- Desarrollo de los sistemas de la estructura general y zonales a resolver 52

5.2.1.- Obtención de suelo 52

5.2.2.- Ejecución 53

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 5.- PLAN DE ETAPAS

CAPITULO 5.1.- ETAPAS QUE SE PROPONEN

Se propone una única etapa de desarrollo para el ámbito total del Programa de Actuación Urbanística con una duración de 4 años.

Se inicia su desarrollo con la presentación del Plan Parcial que se tramita simultáneamente con él.

La revisión del programa se podrá realizar de acuerdo con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

La presentación de los subsiguientes Proyectos de Urbanización, Bases y Estatutos y Proyecto de Compensación se realizarán en el plazo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del P.A.U. y la inicial del Plan Parcial del sector.

El Plan Especial de Dotación de Infraestructuras de conexión con los sistemas generales de infraestructuras se presentará en el mismo plazo anterior.

Las primeras licencias de obras para edificar se presentaron en el plazo de 1 año a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 5.- PLAN DE ETAPAS

CAPITULO 5.2.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ZONALES A RESOLVER.

Mediante la figura de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras (Art. 76.1.a del R.P.) se determinarán el monto de las cargas de ejecución y su reparto equitativo de los sistemas generales y cargas externas necesarios para la ejecución del planeamiento.

En las concesiones de licencia de obra mayor para la ejecución de las edificaciones se deberán garantizar la alícuota parte que les corresponda.

En dicho Plan Especial se contemplarán la obtención del suelo y costes de ejecución de los sistemas referidos en el apartado 1.3.3.- Desarrollo de los sistemas de la estructura general; siendo:

5.2.1.- Obtención de suelo:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

a) Cargas externas nº 1, 2, 3, 4 y 5.
b) Conexión con las infraestructuras generales.

El suelo se obtendrá por expropiación realizada por el Ayuntamiento.

c) Sistema General SG.1AL.
d) Sistema General SG.2-SC-RE.
e) Sistema General SG.3-AL.
f) Sistema General SG.4. AL
g) Sistema General SG.5-CO

El suelo se obtendrá por el área de reparto.

5.2.2.- Ejecución.

a) Conexiones con las infraestructuras generales, Cargas Externas 1, 2 , 4.1, 4.3 y 5.- Se ejecutarán por el P.A.U.
b) Sistema General SG.1-AL.- Ayuntamiento.
c) Sistema General SG.2-SC+RE.- Ayuntamiento.
d) Sistema General SG.3-AL.- Se ejecutará por el Ayuntamiento.
e) Sistema General SG.4 -AL.- Se ejecutará por el Ayuntamiento.
f) Sistema General SG.5-CO. Se ejecutará por el Ayuntamiento.
g) Carga Externa 3.- Se ejecutará por el Ayuntamiento.
h) Carga Externa 4.2.- Se ejecutará por el Ministerio de Fomento.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Capítulo 6.1.- Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general 55

Capítulo 6.2.- Evaluación económica de las obras de urbanización del P.A.U. 57

Capítulo 6.3.- Determinación del carácter público o privado de las inversiones.....58

Capítulo 6.4.- Viabilidad del P.A.U.....59

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13. NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CAPITULO 6.1.- EVALUACION ECONOMICA DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION CORRESPONDIENTES A LA ESTRUCTURA GENERAL

6.1.1.- Obtención del suelo.

a) Exterior al sector:

- Carga externa nº 1 ..... 429,00 m2.
- Carga externa nº 2 ..... 1.959,00 m2.

Se obtienen por expropiación.

Total Obtención de suelo ..... 2.388,00 m2.

- Carga externa nº 3:
  Dominio Público: ..... 11.077 m2.
- Carga externa nº 4:
  Dominio Público: ..... 2.954 m2.
- Carga externa nº 5:
  Dominio Público: ..... 4.985 m2.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13. NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Se obtiene por disposición de los dominios públicos actuales y expropiación.

Total suelo ..... 21.404,00 m2.

Con un valor de:

2.388 m2. x 10.000 ptas/m2. = ... **23.880.000 ptas.**

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

6.1.2.- Ejecución de obras.

- Red Viaria:

Cargas Externas

N° 1.- 429 m2 x 9.000 ptas/m2 ..... 3.861.000 ptas.
N° 2.- 1.959 m2 x 9.000 ptas/m2 ..... 17.631.000 ptas.
N° 3.- 12.784 m2 x 9.000 ptas/m2 ..... 115.056.000 ptas.
N° 4.1.- Puente ..... 70.000.000 ptas.
N° 4.3.- 956 m2 x 17.000 ptas/m2 ..... 16.252.000 ptas.
N° 5.- 4.985 m2 x 9.000 ptas/m2 ..... 44.865.000 ptas.

- Otras infraestructuras (previsión) ..... 20.000.000 ptas.

- SG.3-AL:

2.965 m2 X 5.000 ptas/m2 ..... 14.825.000 ptas.

- SG.4-AL:

9.900 m2 x 5.000 ptas/m2 ..... 49.500.000 ptas.

- SG.5-CO:

3.480 m2 x 9.000 ptas/m2 ..... 31.320.000 ptas.

383.310.000 ptas.
20% de honorarios, tasas, gerencia y otros ..... 76.662.000 ptas.

Total ..... 459.972.000 **ptas.**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CAPITULO 6.2.- EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL P.A.U.

Las previsiones de las inversiones a realizar en las obras de urbanización de los sistemas locales o generales previstos en el interior del sector de planeamiento, que habrá de complementarse con la estructura viaria y servicios de cada sector de planeamiento parcial, son:

13.997 m2 de vial x 9.000 ptas/m2 ..... 125.973.000 ptas.
9.434 m2 de Z.L.P. x 3.000 ptas/m2 ..... 28.302.000 ptas.

Total obra ..... 154.275.000 ptas.

20% de honorarios, tasas, gerencia y otros ..... 30.855.000 ptas.

Total obra ..... 185.130.000 ptas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CAPITULO 6.3.- DETERMINACIONES DEL CARACTER PUBLICO O PRIVADO DE LAS INVERSIONES

Todas las inversiones necesarias para la ejecución de los Sistemas Locales son de carácter privado.

En la obtención de los terrenos necesarios, por el sistema de expropiación, el Ayuntamiento obtendrá el suelo.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
RAUL FERNANDEZ LAURENZO
Arquitectos

Avda. de la Aurora 55, entreplanta
Teléfono 95 204 10 47
29006 MALAGA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DE LA FINCA "EL VALERO" DEL P.G.O.U. DE CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CAPITULO 6.4.- VIABILIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

Los promotores del presente instrumento de planeamiento son asimismo propietarios de la mayor parte de los terrenos del Plan Parcial, cuyo expediente se tramita conjuntamente.

La decisión empresarial de acometer un complejo comercial-industrial, con una inversión en urbanización y edificación cercana a los 4.000.000.000 ptas., junto con la propiedad de los terrenos de dicho sector son suficiente garantía de la viabilidad del P.A.U.

Málaga, Septiembre de 2001
Los Arquitectos

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
13.NOV 2002 3742/01T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Fdo. Tristán Martínez Auladell

Fdo. Hugo Fernández Laurenzo

Fdo. Raúl Fernández Laurenzo