cuntamiento

88

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

GABINETE TÉCNICO MUNICIPAL

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACION PROVINCIAL
DE SEVILLA
29 OCT 2004
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

ARCHIVO URBANÍSTICO
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS SEVILLA
A
APROBADO: CPON. 29.10.04

DEL PGOU DE CASTILLEJA DE LA CUESTA PARA CAMBIO DE DETERMINACIONES EN EL SECTOR " EL VALLE " (SEVILLA)

ABRIL 2004

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE:

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

2.- UBICACIÓN DEL ÁREA AFECTA A LA MODIFICACIÓN.

3.- PREVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

5.- PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

6.- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL SECTOR "EL VALLE".

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA

29 OCT 2004

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

AYUNTAMIENTO
DE
CASTILLEJA DE LA CUESTA
(SEVILLA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente modificación es la de establecer una densidad del uso global distinto a la actual para el Sector El Valle, del Plan General de Ordenación Urbana .

En este Sector El Valle, se tramito el Plan de Sectorización, el cual fue aprobado definitivamente por resolución de la C.P.O.T.U. de Sevilla en sesión de fecha 05/03/04 , esta Resolución estableció que quedaban pendiente de aprobación, por el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, un nuevo documento de corrección de las deficiencias urbanísticas manifestadas en el Fundamento de Derecho Cuarto del documento de aprobación. Principalmente el problema estaba en la mayor capacidad residencial que se establecía en el suelo Sectorizado, traducción del convenio municipal que se hizo en base a la analogía con el sector colindante de la Cerca y el Marañon.l

Este cambio en la calificación del uso global viene motivada por la necesidad de adecuar la ordenación del Sector, en lo que a densidad de viviendas se refiere, con lo previsto en el convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta y la Comunidad de Propietarios de El Valle el cual fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento con fecha de 21 Marzo de 2002.

Se trata pues de adoptar para este Sector El Valle una densidad de viviendas de 38,46 Viv/ha. correspondiente a la calificación de Residencial Intensiva Subzona B en vez de la actual de Residencial Intensiva Subzona A con 31 Viv/ha.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
29 OCT 2004
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON ARREGLO A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

2.- UBICACIÓN DEL ÁREA AFECTA A LA MODIFICACIÓN.

El área afecta a la modificación es la correspondiente al Sector el Valle del PGOU, esta situada en el limite Nor-Oeste del termino municipal con los siguientes limites:

Norte:
Limita con la margen Norte del camino de la Hijuela de la Gitana que lo recorre en toda su extensión Norte y es a su vez el limite con el termino municipal de Castilleja de Guzmán, quedando incorporado el camino en el área delimitada.

Sur :
Limita con carretera CR- 617 a Castilleja de Guzmán la cual es la c/ Del 28 de Febrero y esta situada en el suelo urbano de Castilleja de la Cuesta.

Este :
Limita con medianeras traseras de casas en c/ Fray Antonio Vázquez Espinosa situada en suelo urbano de Castilleja de la Cuesta.

Oeste :
Limita con CR- 617 a Castilleja de Guzmán.

Superficie:

La superficie total del sector cuyos terrenos integran este Sector de El Valle, según plano topográfico que se acompaña es de134.513 m^2.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

3.- PREVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE.

Clasificación : Suelo Sectorizado.
Uso Global : Residencial Intensivo Subzona A.
Sistemas Generales : Viario. Escolar. Áreas Libres.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La causa que justifica esta alteración en el PGOU es la viabilidad urbanística del Sector de acuerdo con el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la Comunidad de propietarios de El Valle. Por este Convenio se asigna a esta Comunidad una serie de obligaciones las cuales tienen como contraprestación la posibilidad de que en su ordenación se determine un numero de viviendas suficiente al objeto de que se logre un cierto sentido en orden a la operatividad económica de la ordenación que se

pretende. Por lo tanto se considera que se dan las circunstancias oportunas en el tiempo para que se produzca esta alteración.

Este cambio en el uso global del Sector, supone calificar a este como Residencial Intensivo Subzona B con una densidad de viviendas de 38,46 Viv/ha. Con ello no se altera la edificabilidad que el PGOU prevé para el suelo Sectorizado la cual permanece inalterable y que es de 0,5386 m^2/m^2 dado que no se altera el porcentaje del 35 % de suelo para Sistemas Generales ni el aprovechamiento medio del 0,35 m^2/m^2 para este tipo de suelo.

Al no sufrir alteración la edificabilidad del suelo Sectorizado, pero si aumentando la densidad de viviendas se consigue que el tamaño de las viviendas sea mas adecuado y ajustado a las topologías medias que se dan en la población las cuales están en orden de los 140,00 m^2 construidos por vivienda y todo ello según quedo suficientemente justificado en la Modificación del PGOU que definió de forma novedosa el uso global de Residencial Intensivo Subzona B y que fue aprobado por la CPOTU en Sesión de fecha 4-Octubre de 2002 para el Sector colindante al de la "Alberquilla y la Cerca".

Con la alteración propuesta en la ordenación del Sector El Valle, no se alteran las previsiones que para el Sector hace el PGOU dado que no afecta a la Ordenación Estructural del mismo, pues no hay incidencia sobre la zonificacion, dotaciones ó equipamientos ni sobre los sistemas locales de ubicación impuesta que el PGOU prevé.

Por lo tanto no esta afectada la alteración por lo previsto en el Artc 36 de la LOUA no constituyendo una Innovación.

La alteración que se propone, según estipula el Artc 38 de la LOUA constituye una Modificación.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DE SEVILLA
29 OCT 2004
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

5.- PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación que se propone se concreta en lo siguiente:

Asignación para el Sector " El Valle" del Uso Global : Residencial Intensivo Subzona B con una densidad de 38,46 Viv./ha. y con una edificabilidad máxima de 0,5386 m^2 / m^2 (metros cuadrados construidos / metro cuadrado de suelo residencial).

6.- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL SECTOR "EL VALLE".

Superficie total del Sector "El Valle" .....134.513,- m^2
Sistemas Generales 35% s/ 134.513,- m^2 .....47.080,- m^2
Suelo Residencial Intensivo Subzona B .....87.433,- m^2
Numero máximo de viviendas 38,46 Vv/ha x 8,743 ha ..... 336,- Viviendas
Aprovechamiento Objetivo del Sector 0,5386 m^2/m^2 x 87.433,- m^2 .....47.092,- m^2

Por lo tanto la Modificación que se plantea representa un incremento del numero de viviendas de 65 viviendas.

Con esta modificación no se altera el Aprovechamiento Objetivo del sector.

7.- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL P.G.O.U.

La revisión del Plan General de Castilleja de la Cuesta, en el apartado 3.1.5. de la Memoria Justificativa, establece para el Sistema de Áreas Libres una proporción por habitante de 10,28m^2/habitante siendo esta muy superior al mínimo de 5 m^2 por habitante que es preceptivo por el artc 72 del RDL 1/1992. Ello representa un amplio margen por exceso de Áreas Libres, suficiente para permitir el incremento de viviendas y por lo tanto de población que esta Modificación plantea.

Si se tiene en cuenta la previsión del PGOU de superficie de Áreas Libres entre suelo urbano y urbanizable con un total de 187.000 m^2 y considerando el tope legal de 5 m^2 por habitante nos daría una población máxima teórica de 37.400 habitantes la cual es muy superior a la capacidad residencial prevista de 18.188 habitantes en el PGOU. Si consideramos un ratio de 2,9 habitantes por vivienda la capacidad máxima de viviendas podría aumentar en 6.624 viv.

La Modificación puntual que se plantea representa un incremento de población de 188 habitantes lo que representa que el total de población previsto seria de 18.398 habitantes por lo que la proporción de Áreas Libres pasaría a ser de 10,16 m^2/habitante siendo esta considerablemente muy superior al mínimo exigido por la Ley de 5 m^2/habitante.

No representa alteración e incidencia sobre las redes generales de infraestructura previstas para todo el suelo urbanizable dado que el aumento de población estimado (0,01 %) respecto al total considerado por el Plan no hace necesario su revisión.

29 OCT 2004
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUBSANACIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con esta modificación no se establece ninguna programación nueva ni representa aumento de costes sobre los ya establecidos por el PGOU por lo que no se alteran ni el Programa de Actuación ni el Estudio Económico Financiero.

Por lo expuesto antes se observa que la incidencia no es cualitativamente ni cuantitativamente relevante frente a las previstas por el Plan pudiendose aceptar el déficit que representa al ser absorbido plenamente por el exceso que el Plan plantea para la dotación de Espacios Libres.

Con esta modificación no se establece ninguna programación nueva ni representa aumento de costes sobre los ya establecidos por el PGOU por lo que no se alteran ni el Programa de Actuación ni el Estudio Económico Financiero.

Castilleja de La Cuesta, Abril 2004
El Arquitecto Municipal

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
20 OCT 2004
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo. José Manuel Cazorla González–Ceferino

DOCUMENTO Nº 2. NORMAS URBANÍSTICAS

Con la presente Modificación se alteran las Normas Urbanísticas del PGOU en vigor en los siguientes artículos:

Articulo 233 bis (nuevo).- Condiciones particulares de desarrollo para la Subzona B de la Residencial Intensiva.

Las condiciones definidas en los apartados 1.-2 y 3 del presente articulo se entienden de aplicación única y exclusivamente para el Sector " La Alberquilla y La Cerca".

Queda excluido el Sector El Valle de la aplicación de las condiciones definidas en los apartados 1, 2 y 3 anteriores.

Articulo 235.- Zona Residencial Intensiva.

" Se establecen dos subzonas que se diferencian exclusivamente por la densidad máxima permitida"

Los parámetros urbanísticas fundamentales son:

Densidad Máxima. Subzona A: 31 viv / Ha.
Subzona B: 38,46 viv/ Ha.
Aprovechamiento Máximo : 0,35 m^2 / m^2.
Edificabilidad Máxima Subzona B : 0,5386 m^2 construido / m^2 suelo
Tipologia Edificatoria a definir en planeamiento.
Uso Dominante: Viviendas /Unifamiliar / Pareada / en Bloque.
Usos complementarios a definir en planeamiento de desarrollo.
Uso Compatible: Oficinas. Alojamiento Comunitario. Actividades Recreativas. Religioso. Industrial Categoria 1ª
Usos Prohibidos: El Industrial.

Castilleja de La Cuesta, Abril 2004.
El Arquitecto Municipal

Fdo. José Manuel Cazorla González-Ceferino.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
29 OCT 2004
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DOCUMENTO Nº 3: PLANOS

INDICE:

Plano nº 1.- Información.

Estructura General y Orgánica del Territorio P.GOU Vigente.

Plano nº 2.- Información.

Delimitación y Estado Actual de los Terrenos del Sector "El Valle".

Plano nº 3.- Ordenación.

Estructura General y Orgánica del Territorio PGOU Modificado.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
29 OCT 2004
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO