Ayuntamiento

71

SE/281/02

10-5-02

ARCHIVO URBANÍSTICO
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS SEVILLA
A
APROBADO: CPON. 4. 10. 02

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU VIGENTE EN EL SECTOR "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

FECHA: MAYO 2.001

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

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

4 OCT 2002

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU VIGENTE EN EL SECTOR "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA " CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

FECHA: MAYO 2.001

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA JUSTIFICATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU VIGENTE EN EL SECTOR "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA " CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
- 4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

1. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

Con fecha 29 de Diciembre de 2.000 se aprobó por acuerdo plenario municipal un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta y la empresa Inmobiliaria del Sur S.A. en el que se definen las condiciones de planeamiento en cuanto a delimitación, densidad, aprovechamientos y plazos para el desarrollo de un Programa de Actuación Urbanístico en la zona denominada La Cerca colindante con el Plan Parcial del Sector 1 actualmente consolidado en el 100% por la edificación.

En el citado convenio, que se incluye como anexo a la presente modificación, se establece también la carga urbanística para el futuro PAU de participar en la ejecución de un polideportivo municipal cubierto, en base a las carencias existentes de equipamientos deportivos en el municipio, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 219.2 letra f) del vigente Reglamento de Gestión Urbanística. Ello se deriva de la relación entre el suelo urbano colindante y la propia actuación prevista que tiende a consolidar un área del municipio, la colindante con el término municipal de Gines, y por tanto se trata de la última posibilidad de gestión de dicha instalación, en esta área.

Sin embargo en el convenio teniendo en cuenta el alto coste de la carga adicional del equipamiento municipal, se estableció un aumento de densidad desde las 20,15 viv/Ha sobre suelo bruto establecidas en el PGOU, hasta 25

viv/Ha, así como fijar la edificabilidad de la zona residencial en 0,54 m^2 const/m^2 suelo que se deriva del aprovechamiento fijado por el PGOU vigente para el suelo urbanizable no programado de 0,35 m^2/m^2.

Asimismo con el fin de adecuar la futura actuación al ritmo de crecimiento establecido por el Ayuntamiento de Castilleja, que no pretende la aceleración de la consolidación por la edificación del escaso suelo vacante en el término municipal, se ha fijado en el convenio el plazo de Abril del año 2.002 como fecha de inicio para la concesión de la primera licencia de edificación, debiendo ser recogida esta condición en las determinaciones del futuro Programa de Actuación Urbanística.

Por último, se establece en el convenio dos condiciones, una de clasificación del suelo y otra de calificación del Sistema General Cívico Sociocultural, para agilizar el futuro planeamiento de desarrollo, evitando una problemática que puede conducir a su paralización o al menos a un retraso importante de su desarrollo. La primera es la incorporación al suelo urbano de la totalidad de una parcela cuya edificación está incluida en él. La segunda es la exclusión de la calificación del Sistema General Cívico Sociocultural de un terreno consolidado como residencial en el camino a la Hijuela de la Gitana, continuación de la C/ Reina Mercedes.

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

- 4 OCT 2002

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

2. UBICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La zona afectada por la presente modificación se señala con los planos de esta documentación y se ubica en el borde Noroeste del término municipal con la siguientes características establecidas en el PGOU vigente:

SUPERFICIE TOTAL – 12,11 Has
CLASIFICACIÓN: Suelo urbanizable no programado
CALIFICACIÓN: RESIDENCIAL INTENSIVA
SISTEMAS GENERALES: VIARIO
EQUIPAMIENTO CÍVICO SOCIO – CULTURAL

JUNTA DE ANDALUCIA
4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación se fundamenta en el ya referido convenio urbanístico, cuya copia se adjunta al presente documento, en el que se justifican cada una de las determinaciones contempladas en el epígrafe 1 de esta Memoria. La síntesis de las determinaciones se puede concretar en los siguientes puntos:

A.- Imposición de una carga adicional al Programa de Actuación Urbanística, pretendido por la propiedad del suelo, consistente en asumir un coste económico de 170.000.000 pts para la ejecución de un polideportivo municipal cubierto.

Esta carga se justifica en la íntima relación entre el suelo urbanizable no programado incluido en el convenio y el suelo urbano consolidado limítrofe, ya que la ejecución del primero condiciona las posibilidades futuras de financiación de este equipamiento.

Tal determinación a incluir en la normativa del PGOU y lógicamente en el futuro PAU que se presente, se basa en lo establecido en el artículo 219.2 letra f) del vigente Reglamento de Gestión Urbanística.

Esta carga de acuerdo con lo establecido afectaría al aprovechamiento susceptible de apropiación privada y nunca al 10% de cesión correspondiente al Ayuntamiento de Castilleja.

B.- Aumento de la densidad bruta de 20,15 viv/ha a 25 viv/ha para viabilizar económicamente la carga adicional impuesta del equipamiento deportivo. Esto supone que la densidad actualmente determinada para la zona residencial intensiva (31 viv/ha), teniendo en cuenta el 35% obligatorio de la superficie del ámbito del PAU a desarrollar destinado a sistemas generales, deberá pasar a:

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
- 4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

$$\text{DENSIDAD} = \frac{1\ \text{Ha X } 25\ \text{viv/ha}}{0{,}65\ \text{ha}} = 38{,}46\ \text{viv/ha.}$$

Por ello se modifica el PGOU en orden a introducir una nueva subzona dentro de la zona residencial intensiva denominada B en el que se incrementará la densidad hasta 38,46 viv/ha. El resto de la zona residencial intensiva pasará a denominarse subzona A.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación se calificarán como subzona B.

C.- Si bien el aprovechamiento en m^2 const homogeneizados está fijado en 0,35 m^2/m^2, se concreta la edificabilidad en m^2 construidos de la subzona B, que al tener que compensar los sistemas generales que suponen un 35% del total del futuro PAU sin edificabilidad, resulta:

$$E = \frac{100\% \times 0{,}35}{65\%} = 0{,}5385 \text{ m}^2 \text{ const/m}^2 \text{ suelo}$$

Esta edificabilidad da un tamaño medio de vivienda:

$$S_{const/viv} = \frac{5.385 \text{ m2 const/ha}}{38{,}46 \text{ viv/ha}} = 140{,}01 \text{ m}^2 \text{ const/viv.}$$

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACION PROVINCIAL
De SEVILLA
- 6 OCT. 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

lo que supone el tamaño medio de las actuaciones residenciales en Castilleja, para las viviendas adosadas.

D.- La parcela colindante con el suelo urbano, ubicada entre la carretera a Castilleja de Guzmán y la calle a la Reina Mercedes, tiene una edificación clasificada como suelo urbano. Sin embargo el suelo vacante de dicha parcela tiene la clasificación de urbanizable no programado. En la actualidad la propiedad de dicho suelo no está clara, ya que existe una inmatriculación en el Registro de la Propiedad y un litigio entre los diversos herederos que impide incorporarla a un proceso de planeamiento, máxime si se tiene en cuenta su voluntad constatada de negarse a cualquier iniciativa.

En el convenio firmado, se establecía la condición de excluir este suelo de la actuación prevista, clasificándolo como suelo urbano en base a la existencia de dotación de servicios de infraestructura y acceso rodado, además de su consolidación por la edificación ya existente. La calificación será la misma del suelo urbano colindante: Residencial en Manzana Cerrada.

Ello supone, con el frente en fachada a las dos calles que tienen los terrenos, una capacidad máxima nueva de 5 viviendas, mientras que de acuerdo con su clasificación actual y la superficie de 2.284 m^2 objeto de la

modificación, tiene una capacidad actual de: 0,2284 Has X 31 viv/ha = 7 viviendas. Por tanto en realidad se disminuye la capacidad en 2 viviendas.

E.- La existencia de una parcela consolidada en terrenos calificados como Sistema General Cívico Socio – Cultural plantea un problema de afección al tratarse de una edificación de gran superficie, implantada hace más de 25 años y cuyo coste de indemnización podría inviabilizar la actuación. Por ello se plantea en el convenio firmado su exclusión como sistema general y su incorporación como zona residencial en el futuro planeamiento de desarrollo.

Asimismo el citado cambio de calificación se completa con una pequeña zona residencial para constituir una fachada urbana sobre la calle Reina Mercedes y para adecuar la superficie de los sistemas generales al 35% de la superficie del PAU pretendido.

F.- En relación con la Justificación de la necesidad o conveniencia para la formulación de un PAU, si bien se puede considerar como suficiente el criterio municipal expresado y apróbado en la cláusula expositiva Séptima del convenio firmado entre la propiedad del suelo y el Ayuntamiento de Castilleja, en el que se estima la oportunidad y conveniencia del pretendido Programa de Actuación Urbanística, es necesario resaltar otros aspectos:

- Del primer cuatrienio del Programa de Actuación del PGOU vigente está ejecutada la totalidad de su urbanización y consolidada o en fase de ejecución el 80% de la edificación residencial posible, por lo que se puede estimar que en el plazo de un año prácticamente no existirá suelo vacante en dicho primer cuatrienio. La ocupación de las nuevas viviendas es prácticamente

inmediata a su finalización tal y como se desprende de la experiencia reciente de las últimas promociones ejecutadas.

- En el segundo cuatrienio del PGOU vigente la capacidad máxima prevista es de 81 viviendas y además orientada a la implantación de " tipologías distintas a las actualmente existentes como la vivienda unifamiliar aislada y/o pareada con una parcela mínima de 250 m^2 " (epígrafe 4.2.3 de la Memoria Justificativa del PGOU vigente).

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
- 4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Este análisis pone de manifiesto el agotamiento del suelo destinado a viviendas adosadas en el suelo urbanizable programado, sin que lo previsto en el segundo cuatrienio pueda dar respuesta a la demanda interna del propio pueblo por no estar orientado a esta tipología y por su excesivamente pequeña capacidad, que distribuida en cuatro años alcanza la oferta de 20 parcelas al año.

Ello puede suponer una elevación enorme del precio del suelo en base a su carencia, y sobre una tipología adosada que es la tradicional en el pueblo y el mercado razonable para la población residente que se independiza de su familia. Las otras tipologías (aislada y pareada), en base al espectacular aumento de los precios en los últimos años, quedan fuera de un mercado asequible de viviendas cuya existencia debe ser prioritaria. Todo ello al margen de las actuaciones públicas que cubren el sector socioeconómico más débil, pero que constituye un sector minoritario de la población.

Por tanto, por la propia dinámica de crecimiento y en base a la demanda de la población de Castilleja, se puede establecer la necesidad de actuación en suelo no programado para cubrir la demanda de viviendas adosadas. Sin embargo en los supuestos contemplados en el

artículo 226 de las Normas Urbanísticas sobre la " Justificación de la necesidad o conveniencia de la formulación de un PAU " los parámetros objetivos para su formulación hacen referencia a la ejecución y consolidación del segundo cuatrienio cuando, sobre el sector programado, todavía no se ha iniciado la redacción de su planeamiento de desarrollo, posiblemente por la dificultad que supone la existencia de varias edificaciones con un importante consumo de suelo.

El tercer criterio en dicho artículo para la posible formulación de un PAU se refiere a un uso que no tenga cabida en el suelo programado, por lo que no puede ser invocado para un desarrollo que pretende la no paralización de la oferta inmobiliaria tradicional.

JUNTA DE ANDALUCIA
- 4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Como consecuencia de estas condiciones se estima necesaria, para llevar a buen fin los objetivos del convenio firmado por el Ayuntamiento de Castilleja, la inclusión de un nuevo supuesto de formulación de un PAU en el artículo 226 de las Normas Urbanísticas en el que se contemple la justificación de su necesidad o conveniencia por el agotamiento de la oferta de suelo tradicional de viviendas adosadas y en el que se incluya una actuación municipal de equipamiento o servicios encaminada a cubrir demandas sobrevenidas de instalaciones para toda la población.

Esta modificación es coherente con uno de los criterios generales de ordenación para el PGOU aprobados unánimemente por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 21 – Julio de 1.994 durante la Revisión del PGOU vigente:

" 11º.- Establecer cautela sobre la posible programación de suelo no programado, con unas condiciones que supongan baremos lo más

objetivos posibles, sin excluir lógicamente las valoraciones de oportunidad a definir por la política urbanística de cada momento ".

La no exclusión de la valoración de oportunidad a definir por la política urbanística de cada momento, se adapta plenamente a lo expresado en el convenio urbanístico que da origen a la presente modificación, por lo que forma parte de la justificación del pretendido nuevo supuesto de justificación de la necesidad o conveniencia de un PAU.

G.- El establecimiento de una fecha (Abril de 2.002) para la posible obtención de la primera licencia de edificación es coherente con los criterios del PGOU vigente, ratificado en el convenio firmado, de no acelerar la colmatación urbana acelerada del término municipal. Ello implica, teniendo en cuenta los plazos de edificación, que las primeras viviendas podrían ocuparse a finales del año 2.003, fecha previsible en la cual no existirá suelo vacante para la tipología de edificación adosada, armonizándose coherentemente la respuesta a la demanda residencial con el desarrollo gradual de las zonas urbanas previsto en el PGOU vigente.

JUNTA DE ANDALUCIA
Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

4. DETERMINACIONES PROPUESTAS

El contenido de la Modificación es el siguiente:

- <u>En cuanto a clasificación de suelo</u>

  Clasificación como suelo urbano de una parcela de 2.284 m^2 colindantes con la edificación consolidada y ubicada entre la carretera a Castilleja de Guzmán (calle 28 de Febrero) y la C/ Reina Mercedes.

- <u>En cuanto a calificación del suelo</u>

  - Calificación de zona residencial en manzana cerrada del nuevo suelo urbano propuesto.

  - Cambio de una franja de terreno, en la que se incluya la vivienda existente a lo largo de la calle Reina Mercedes de 2.909 m^2 de superficie, de sistema general cívico sociocultural a uso global residencial intensivo subzona B.

  - División del uso global zona residencial intensiva en dos subzonas, permaneciendo inalterable la subzona A y estableciendo para la subzona B los siguientes nuevos parámetros:

    Densidad máxima: 38,46 viv/ha

    Edificabilidad máxima: 0,5386 m^2 const/m^2 suelo

  - Calificación de uso global zona residencial intensiva subzona B de los terrenos residenciales incluidos en la modificación y afectados por el convenio firmado por el Ayuntamiento.

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

- <u>En cuanto a la regulación del suelo urbanizable no programado</u>

  - Incorporación de un nuevo supuesto para la justificación de la necesidad o conveniencia de la formulación de un PAU (art. 226 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente) en el que se establezca su posibilidad cuando exista una iniciativa municipal de ejecución de un equipamiento general para dar respuesta a una demanda de la población y se incluya la viabilidad de dicha iniciativa con un suelo que se destine a cubrir unas necesidades de suelo residencial cuya oferta esté agotada o se prevea su

agotamiento a corto plazo en el suelo programado en el Programa de Actuación del PGOU vigente.

- Inclusión de un nuevo artículo (233 bis) en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente sobre condiciones particulares para la redacción de un PAU de la Zona Residencial Intensiva subzona B en el cual se establezca la carga económica de 170 millones de pesetas a abonar por los promotores para compensar la ejecución de un polideportivo municipal fuera del ámbito del propio PAU, excluyendo de dicha carga los terrenos del 10% a ceder al Ayuntamiento; el plazo mínimo de concesión de licencias de edificación en Abril del año 2.002; y la ejecución completa de los sistemas generales viarios incluidos en el PAU y la exclusión de la participación de dichos costos del Ayuntamiento.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

5. MAGNITUDES RESULTANTES

La cuantificación del aumento de viviendas derivado de esta Modificación, se puede evaluar en:

- SUPERFICIE DE LA NUEVA ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA SUBZONA B	78.500 m^2
- CAPACIDAD PREVISTA: 7,85 Has X 38,46 viv/Has =	301 viv
- CAPACIDAD PREVISTA EN EL PGOU VIGENTE 7,85 Has X 31 viv/Ha =	243 viv
AUMENTO	58 viv

- A DESCONTAR POR EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN A SUELO URBANO	2 viv
TOTAL AUMENTO	56 viv

Como se aprecia es un aumento pequeño si compara con la capacidades establecidas en el PGOU vigente:

- Con respecto a la capacidad total del planeamiento:

$$\% = \frac{56 \text{ viv}}{6.619 \text{ viv}} = 0{,}85\%$$

- Con respecto al suelo urbanizable:

$$\% = \frac{56 \text{ viv}}{1.155 \text{ viv}} = 4{,}85\%$$

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
SEVILLA
4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

- Con respecto al suelo urbanizable no programado:

$$\% = \frac{56 \text{ viv}}{702 \text{ viv}} = 7{,}98\%$$

En cuanto al cumplimiento del estándar establecido en el artículo 72.2 letra d) de la Ley 1/1.997 de 18 Junio de la Comunidad Autónoma Andaluza y el artículo 25.1 letra c) del Reglamento de Planeamiento, sobre los parques de uso y dominio público en una proporción no inferior a 5 m^2/Habitante, se puede estimar:

- De las previsiones del PGOU vigente en cuanto a capacidad de población y previsiones de parque urbano se deriva una proporción de 9,85 m^2 parque/Habitante (párrafo 1º del apartado 3.1.5 de la Memoria Justificativa del PGOU vigente).

- Con el aumento de 56 viviendas (196 habitantes) el estándar resultante es de 9,77 m^2/Habitante el cual supera con mucho el estándar exigido por la legislación urbanística vigente.

6. LAS REDES GENERALES DE INFRAESTUCTURA

En el PGOU vigente se contemplan las redes generales de infraestructuras para la capacidad de población prevista incluyendo todo el suelo urbanizable. Por tanto al ser el aumento de población, previsto en esta modificación, menor del 1% de la capacidad total no se estima necesaria la revisión o alteración de las redes previstas.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Junta de Extremadura
4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO

7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Al no establecer la presente modificación ninguna nueva programación ni aumento de costes sobre lo previsto en el PGOU vigente, no se modifican los documentos 5 (PROGRAMA DE ACTUACIÓN) y 6 (ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO) del planeamiento municipal.

En Castilleja de la Cuesta Mayo de 2.001

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: José Manuel Cazorla González – Ceferino

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

- 4 OCT 2002

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU VIGENTE
EN EL SECTOR "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA "
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

ANEXO Nº.1

CONVENIO URBANÍSTICO DE FECHA 25 DE ENERO DE 2.001 FIRMADO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA E INMOBILIARIA DEL SUR S.A. PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA DE " LA CERCA DE MARAÑÓN "

AYUNTAMIENTO
DE
CASTILLEJA DE LA CUESTA
(Sevilla)

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA E INMOBILIARIA DEL SUR S.A. PROPIETARIA, JUNTO CON OTROS, DEL SUELO DEL AREA DE "LA CERCA DE MARAÑON" PARA LA GESTION URBANISTICA DE LA ZONA.

En Castilleja de la Cuesta, a 25 de enero de 2.001.

REUNIDOS

De una parte Dª. **CARMEN TOVAR RODRIGUEZ**, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta e nombre y representación del mismo, debidamente autorizado por acuerdo plenario de fecha de 29 de diciembre de 2.000, asistida por el Secretario de la Corporación al solo efecto de dar fe del acto.

De otra parte, **D. JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO**, mayor de edad, con D.N.I. nº 27.925.164-J, con domicilio a efectos de comunicación en Sevilla, Avd. de República Argentina nº 19, como Presidente del Consejo de Administración de **INOMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

Actúa Inmobiliaria del Sur, S.A. como propietaria de unos terrenos ubicados en el paraje conocido como "La Cerca de Marañón", sito en el término municipal de Castilleja de la Cuesta entre el Plan Parcial del Sector 1 y los términos municipales de Gines y Valencina de la Concepción.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal en derecho necesaria para la firma en este documento y

AYUNTAMIENTO
DE
CASTILLEJA DE LA CUESTA
(Sevilla)

EXPONEN

PRIMERO.- Que Inmobiliaria del Sur, S.A., es propietaria de las siguientes fincas:

- Parcela Sector Uno, en término de Castilleja de la Cuesta, de 13.700 metros cuadrados de superficie, e inscrita en el Registro de la Propiedad número Siete de Sevilla, al Folio 86 del tomo 418,libro 104, finca número 6.979.
- Parcela Sector Dos, en término de Castilleja de la Cuesta, de 13.700 metros cuadrados de superficie, e inscrita en el Registro de la Propiedad número Siete de Sevilla, al Folio 89 del tomo 418, libro 104, finca número 6.980.
- Parcela Sector Tres, en término de Castilleja de la Cuesta, de 13.700 metros cuadrados de superficie, e inscrita en el Registro de la Propiedad número Siete de Sevilla, al folio 92 del tomo 418, libro 104, finca número 6.981.
- Suerte de Olivar, al pago de "La Alberquilla", en término de Castilleja de la Cuesta, de 27.300 metros cuadrados de superficie, e inscrita en el Registro de la Propiedad número Siete de Sevilla, al Folio 212 del tomo 129, libro 13, finca número 400.

Que estas se encuentran ubicadas en el sector y situación que se definen en plano adjunto.

SEGUNDO.- Que los terrenos objeto del presente Convenio cuyo plano de situación figura como Anexo, están clasificados como suelo urbanizable no programado en el Plan General de Ordenación Urbana Vigente, siendo su superficie superior al 60% del Sector.

TERCERO.- Que al amparo de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones, Inmobiliaria del Sur, S.A. propuso al Ayuntamiento en diversas reuniones la tramitación de un Programa de Actuación Urbanística (PAU) para el desarrollo y gestión de dicho suelo.

CUARTO.- Que el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta considera necesario, dado el incremento de población que implica el desarrollo de este suelo, y las carencias ya existentes, la ejecución de un polideportivo cubierto, en unos terrenos calificados para tal fin y ubicados en el Sector nº 1, ya desarrollado y próximo a los terrenos propuestos por la propiedad.

Teniendo en cuenta ambos aspectos y que, aunque el terreno destinado a polideportivo esté fuera del ámbito del PAU dada la íntima relación entre la nueva actuación y el suelo urbano inmediato (Plan Parcial Sector 1), se justifica plenamente la participación en el coste de ejecución de dicho equipamiento, entre las obligaciones a cumplir por los promotores del P.A.U.

Entienden, por lo tanto, los comparecientes que por sus características esta necesidad puede dar aplicación a lo prevenido en el art. 219,2, letra f) del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, y por lo tanto incorporarse al P.A.U. que en su día se apruebe, como carga urbanística, que en todo caso, y desde este momento aceptan los comparecientes como exigible por aplicación de este convenio la aportación en la construcción de dicho equipamiento en el importe que mas adelante se determina.

QUINTO.- Que de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente, la densidad resultante de 31 Viv./Ha. en la zona residencial intensiva,

equivale a una densidad bruta de 20,15 Viv./Ha. aplicable a la totalidad del ámbito del P.A.U. ya que el 35% del suelo está destinado a sistemas generales.

Se estima por parte de la propiedad que dicha densidad es excesivamente baja para viabilizar la actuación, teniendo en cuenta la carga adicional que supone la ejecución del polideportivo pretendido por el Ayuntamiento. Este a su vez considera razonable el aumento de la densidad hasta las 25 viviendas por hectárea, aplicable a la superficie de suelo bruto, a fin de rentabilizar la actuación, y posibilitar la carga adicional del polideportivo, y demás cargas adicionales que se detallan en este convenio, a incluir en el P.A.U.

SEXTO.- Que la edificabilidad necesaria para las viviendas que resultan de la nueva densidad, se deriva del aprovechamiento establecido en el P.G.O.U. vigente (0,35 m^2/m^2).

SEPTIMO.- Que debido a que el criterio urbanístico municipal sobre el desarrollo edificatorio en el término no es de acelerar su consolidación, pero estimando la oportunidad y conveniencia del pretendido P.A.U., debe establecerse una fecha antes de la cual no se concedan licencias de edificación y recogerse en la documentación del P.A.U.

OCTAVO.- Que existiendo unos terrenos, en el ámbito que se pretende desarrollar, de propietarios que son imposibles de coordinar para el desarrollo urbanístico, la propiedad estima que debe excluirse del P.A.U. el terreno colindante con el suelo urbano y ubicado entre la carretera de Castilleja de Guzmán y la c/ Reina Mercedes, modificando su clasificación a suelo urbano, ya que posee la totalidad de los servicios para tener tal consideración.

NOVENO.- Que existiendo dentro del Sector un Sistema General Cívico-Social, parcialmente ocupado por una vivienda, constituyendo por lo tanto por su naturaleza un elemento de carácter residencial plenamente consolidado, resulta conveniente extraer del ámbito de dicho Sistema General el suelo ocupado por dicha vivienda y la parcela que ocupa.

En base a todo lo expuesto, pues, ambas partes acuerdan las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta acepta, estimando su oportunidad y conveniencia, la propuesta de Inmobiliaria del Sur, S.A. para tramitar un Programa de Actuación Urbanística (PAU) y un Plan Parcial sobre los terrenos definidos en los planos anexos.

Asimismo se compromete a tramitar e impulsar una modificación del P.G.O.U. en la cual se contemple el aumento de densidad, hasta 25 viviendas/Ha bruta, el aumento de edificabilidad hasta 0,54 m² const./m² suelo si fuese necesario y la exclusión de los terrenos entre la c/ Reina Mercedes y la carretera de Castilleja de Guzmán clasificándolo como suelo urbano.

SEGUNDA.- El P.A.U. y Plan Parcial que se propongan y apruebe incluirán la carga urbanística adicional que supone asumir el coste de ejecución de un polideportivo cubierto municipal en la proporción que mas adelante se expresa.

Esta carga se evalúa en la cantidad máxima de ciento setenta millones de pesetas para la totalidad del ámbito del planeamiento y se abonará, a la aprobación definitiva del Plan

Parcial, mediante pago de las certificaciones de obra que como consecuencia de la ejecución de las obras se libren hasta un importe máximo de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESETAS (170.000.000 Ptas.) más el IVA que devenguen dichas certificaciones. En caso de que el importe total de la ejecución de dicho equipamiento, fuera inferior a dicha cantidad, el sobrante se haría efectivo mediante el pago de certificaciones de ejecución de obra, de otros equipamientos u obras de urbanización del municipio o bien, a metálico si el Ayuntamiento optara por esta fórmula.

El pago de estas certificaciones, en ningún caso responsabilizará a la propiedad del suelo del ámbito del PAU, respecto de la obra realizada. De este modo ésta no adquiere otro compromiso en relación con dicha obra que no sea el pago antes indicado.

Evidentemente, el Ayuntamiento, a pesar de su condición de titular del 10% del aprovechamiento urbanístico, quedará excluido de la financiación de esta carga adicional.

TERCERA.- La propiedad acepta y así se incluirá en el planeamiento de desarrollo, la fecha de Abril del año 2002 como fecha de inicio para la concesión de la primera licencia de edificación, sin que sea otra exigible con anterioridad.

No obstante lo anterior, podrá proponerse Proyecto de Urbanización, y una vez aprobado, iniciar la ejecución de obras de urbanización con anterioridad a dicha fecha.

CUARTA.- Inmobiliaria del Sur, S.A. asume de manera personal, el anticipo de las cantidades pactadas en la estipulación segunda, con independencia de la constitución de la Junta de Compensación, y sin perjuicio del derecho que tengan a repercutir el exceso que no venga atribuido a su propiedad en el sector, a los demás propietarios mediante el

mecanismo de equidistribución de cargas que se deriva del sistema de Compensación.

QUINTA.- El Ayuntamiento quedará excluido de participación en el costo de ejecución de los Sistemas Generales Viarios.

SEXTA.- La propiedad se compromete a presentar una propuesta de modificación del P.G.O.U. así como un borrador del P.A.U. para simultanear el inicio de la tramitación de la citada modificación conjuntamente con la firma del presente convenio.

Asimismo se compromete a presentar el documento del P.A.U. y el Plan Parcial en un plazo no superior a tres meses, a contar desde la firma del presente convenio, siempre y cuando se haya obtenido la conformidad de los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) sobre los criterios de la modificación del P.G.O.U.

El Ayuntamiento se compromete a tramitar estos instrumentos de planeamiento sin demora alguna, aprobándolos inicialmente, una vez de su conformidad, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de su presentación.

SEPTIMA.- La eficacia del presente convenio queda condicionada a la aprobación definitiva de la modificación del P.G.O.U. por la C.P.O.T.U.

No obstante, la interposición de recursos administrativos, o contencioso-administrativos no impedirá su vigencia salvo el caso de que los actos objeto de recurso, sean suspendidos en su ejecutividad judicialmente.

AYUNTAMIENTO
DE
CASTILLEJA DE LA CUESTA
(Sevilla)

OCTAVA.- El Ayuntamiento acepta excluir el ámbito del Sistema General Cívico-Social, la vivienda existente en el interior de dicho sistema, cuya superficie se integrará dentro del ámbito de uso residencial urbanizable del sector que se defina en el modificado puntual del P.G.O.U., compensándose la superficie en que se merme dicho sistema general, con un incremento proporcional de los sistemas generales viarios del sector.

NOVENA.- Ambas partes, renunciando a su fuero propio, si lo tuviese, se someten, para cualquier controversia que pudiera surgir del presente documento, a los Tribunales y Juzgados de Sevilla.

Previa lectura del presente documento y en prueba de conformidad, todas las partes suscriben y firman, por triplicado ejemplar, el presente Convenio Urbanístico en el lugar y fecha arriba indicados.

EL AYUNTAMIENTO.

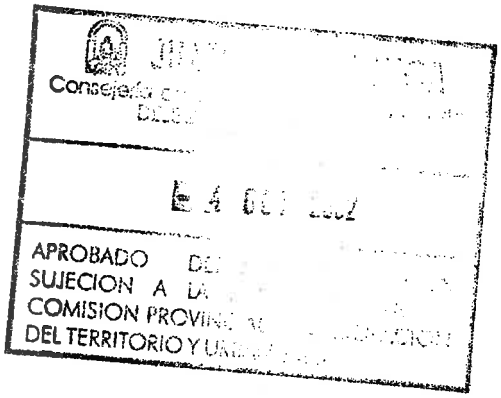
Fdo: Carmen Tovar Rodríguez

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Fdo: José M. Pumar Mariño

EL SECRETARIO.

Fdo: Manuel Martín Navarro.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU VIGENTE EN EL SECTOR "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA " CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

FECHA: MAYO 2.001

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

DOCUMENTO Nº2: PLANOS

LISTA DE PLANOS

	ESCALA
1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO	1:5.000
2. SISTEMAS GENERALES	1:5.000
3. CLASIFICACIÓN DE SUELO	1:5.000
4. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO	1:2.000
5. DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS	1:2.000

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería [illegible] Transportes
[illegible]

- 4 OCT 2002

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

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de ...
DELEGACIÓN ... Deportes
- 4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU VIGENTE EN EL SECTOR "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA " CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

FECHA: MAYO 2.001

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

DOCUMENTO Nº3: NORMAS URBANÍSTICAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU VIGENTE
EN EL SECTOR "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA "
CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº3: NORMAS URBANÍSTICAS

Los artículos que se modifican de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente son los siguientes:

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

Artículo 226.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la formación de un PAU.

Se añade al final del artículo un nuevo párrafo:

" 4º Que exista una iniciativa municipal de ejecución de un equipamiento general para dar respuesta a una demanda de la población y su viabilidad se integre en una iniciativa de desarrollo de un suelo no programado cuyo objetivo sea cubrir las necesidades de suelo residencial destinado a una tipología de viviendas cuya reserva en suelo urbanizable programado esté agotada o se prevea su agotamiento a corto plazo ".

Artículo 233 bis. (nuevo): Condiciones particulares de desarrollo para la subzona B de la zona Residencial Intensiva

" Para el desarrollo de un PAU que incluya la totalidad de la subzona B de la zona Residencial Intensiva se imponen las siguientes condiciones:

1. El programa establecerá una carga económica de obligado cumplimiento de 170 millones de pesetas para la ejecución de un polideportivo cubierto municipal, aunque esté ubicado fuera del ámbito del propio PAU, con las condiciones que se pacten, y se excluirá de dicha carga el 10% del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

2. El plazo mínimo para la concesión de la primera licencia de edificación será el definido por el mes de Abril del año 2.002, si bien se podrán iniciar previamente a dicha fecha la ejecución de las obras de urbanización siempre y cuando estuvieren aprobados definitivamente los proyectos y el planeamiento de desarrollo necesarios.

3. Los promotores del PAU asumirán la ejecución completa de los viarios generales incluidos en el ámbito del programa así como sus conexiones a la red municipal, excluyéndose de esta obligación al Ayuntamiento de Castilleja ".

JUNTA DE ANDALUCIA
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- 4 OCT 2002
APROBADO DEFINITIVAMENTE
SUJECION A LA RESOLUCION
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Artículo 235.- <u>Zona Residencial Intensiva (modificado).</u>

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

Los parámetros urbanísticos 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 const/m^2 suelo.

- Tipología edificatoria a definir en planeamiento.

- Uso dominante: vivienda unifamiliar.

- Usos complementarios: a definir en planeamiento de desarrollo.

- Uso compatible: Oficinas, Alojamiento Comunitario, Actividades recreativas, Religioso, Industria Categoría 1ª.

- Usos prohibidos: El Industrial.

Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE ÁVILA

- 4 OCT 2002

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

En Castilleja de la Cuesta Mayo de 2.001

EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

Fdo.: José Manuel Cazorla González – Ceferino

TERMINO MUNICIPAL DE VALENCINA DE LA CONCEPCION

TERMINO MUNICIPAL DE CASTILLEJA DE GUZMAN

TERMINO MUNICIPAL DE VALENCINA DE LA CONCEPCION

TERMINO MUNICIPAL DE GINES

TERMINO MUNICIPAL DE CASTILLEJA DE LA CUESTA

LEYENDA:

- OLIVO
- BORDE DE CAMINO
- BORDILLO
- TALUD
- POSTE Y TENDIDO ELECTRICO
- POSTE Y TENDIDO TELEFONICO
- FAROLA
- VALLA
- APLICACION CATASTRAL
- TERMINO MUNICIPAL

Consejería

- 4 OCT 2002

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

TOPOGRAFICO

Esc. 1/2000

3

INMOBILIARIA DEL SUR

"LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA.

JML

TECNICO REDACTOR: J.M. LOPEZ GARCIA

AGO.00