PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (P.A.U.)



SECTOR " LA ALBERQUILLA Y LA CERCA " CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

FECHA: MAYO 2.001

PROMOTOR: INMOBILIARIA DEL SUR S.A.

REDACTORES: FERNANDO PIÑAR PARIAS

JUAN PABLO DEL ROSARIO OGALLAR

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Delegación Provincial de Sevilla



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

CERTIFICO:

Que en su Sesión del día cuatro de octubre de dos mil dos, y en relación con el Expediente SE/282/02, 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 "La Alberquilla y La Cerca" 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 "La Alberquilla y La Cerca" 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 à 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 área de suelo urbanizable no programado "La Alberquilla y La Cerca", definiendo las determinaciones complementarias que permitan la definición de la ordenación pormenorizada del sector que se crea por el correspondiente Plan Parcial.

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.

CUARTO.- En el expediente consta informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Sevilla, manifestando la viabilidad de la solución propuesta para la conexión del viario municipal con la carretera SE-515, debiendo presentarse el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente.

Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 04/10/02 Programa de Actuación Urbanistica del Sector "La Alberquilla y La Cerca" del PGOU de Castilleja de la Cuesta (Sevilla) (Expediente: SE/282/02)

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Delegación Provincial de Sevilla

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 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 artº 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 artº 132.3 del Reglamento de Planeamiento.

Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 04/10/02 Programa de Actuación Urbanística del Sector "La Alberquilla y La Cerca" del PGOU de Castilleja de la Cuesta (Sevilla) (Expediente: SE/282/02)

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Delegación Provincial de Sevilla

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.

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

RESUELTO:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el proyecto del Programa de Actuación Urbanística del Sector "La Alberquilla y La Cerca" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Castilleja de la Cuesta (Sevilla), aprobada provisionalmente por el Pleno de dicha Corporación municipal el 21 de marzo de 2002, tal como establece el art. 132.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

Notifiquese 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. Vicepresidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en Sevilla a siete de octubre 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).

EL VICEPRESIDENTE,

Fdo.: José Jurado Marcelo.

Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 04/10/02 Programa de Actuación Urbanística del Sector "La Alberquilla y La Cerca" del PGOU de Castilleja de la Cuesta (Sevilla) (Expediente: SE/282/02)

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

"LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº. 1

MEMORIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SFVILLA

13 JUL 2001

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DOCUMENTO URBANISTICO

SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

4 6 0 9 / 0 1

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

MEMORIA

INDICE

1.	INICIATIVA Y MARCO LEGAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.					
	1.1. Iniciativa	Pag. Pag. Pag.	. 2			
	1.4. Antecedentes	Pag.				
	1.5. Contenido del PAU	Pag.				
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE	LA				
	FORMULACIÓN DEL PAU	Pag.	. 4			
3.	UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN	Pag.	6			
4.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.					
	4.1. Características del entorno	Pag.	. 9			
	4.2. Características de los terrenos incluidos en la delimitación	Pag	. 9			
	4.3. Los accesos y caminos existentes	Pag.				
	4.4. Infraestructuras existentes	Pag.				
	4.5. Propiedad del suelo	Pag.				
5.	DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.					
3. I 4. I 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4.	5.1. Magnitudes urbanísticas	Pag.	15			
	5.2. Condiciones de urbanización	Pag.				
	5.3. Condiciones de ordenación	Pag.				
	5.4. Condiciones de ejecución	pag.	17			
	5.5. Condiciones particulares de desarrollo para					
	la subzona B de la zona Residencial Intensiva	Pag.	18			
	5.6. Régimen del uso global: Zona Residencial					
	Intensiva subzona B	pag.	19			
6.	CONDICIONANTES Y CRITERIOS DERIVADOS DE LA					

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.7.1. La ordenación en relación al PGOU

- 7.2. Condiciones del desarrollo residencial7.3. Superficies resultantes
- 7.4. Condiciones de aprovechamiento:
 Aprovechamiento Tipo
- 7.5. Obligaciones a cumplir por el promotor del programa ...



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº. 1

MEMORIA

PRIMERA PARTE

1.- INICIATIVA Y MARCO LEGAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

1.1 Iniciativa.

El presente Programa de Actuación Urbanística (en adelante PAU) se redacta por iniciativa de la empresa Inmobiliaria del Sur S.A. propietaria de terrenos que se integran en el ámbito delimitado en este documento, y que representan un 80,31% del total de la superficie incluida.

La iniciativa se ampara en la disposición transitoria primera de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del suelo y valoraciones, en la cual se establece textualmente que "el desarrollo del suelo un banizable occidental no programado podrá promoverse directamente, sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la DEMARCACION DE SEVILLA legislación urbanística". Dichos instrumentos de planeamiento son el PAU y el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1.2 Finalidad.

La iniciativa del presente PAU viene motivada por la posibilidad de promover un conjunto residencial con predominio de edificaciones adosadas ante la evidencia del agotamiento del suelo residencial para viviendas adosadas clasificado en el Programa de Actuación del PGOU vigente. Con esta iniciativa se pretende que no se paralice por completo la actividad inmobiliaria en el sector residencial dentro del municipio, ya que salvo una pequeña zona del PAU el Valero y una modificación del PGOU para viviendas públicas, no existe nuevo suelo con perspectivas de desarrollo a corto plazo.

Otro objetivo del presente PAU es cumplir las determinaciones del convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y la empresa Inmobiliaria del Sur S.A. promotora del planeamiento en base a la ejecución de un equipamiento deportivo de carácter municipal.

1.3 Encuadre Legal.

año.

El planeamiento municipal que constituye el marco legal, en el que se encardina el PAU, es la Revisión del PGOU de Castilleja de la Cuesta aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 10 de Mayo de 1.995, y cuya publicación se produjo en el BOP de fecha 15 de Julio del mismo

Las normas sobre suelo urbanizable no programado están contenidas en el TÍTULO VII del documento n. 3 (NORMAS URBANÍSTICAS) de la citada Revisión, si bien el desarrollo se podrá promover directamente 3 JUL 2001 sin necesidad de concurso, tal y como se establece en la disposición A

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
OUCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

ANGALUCIA

transitoria primera de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre régimen de suelo y valoraciones.

1.4 Antecedentes.

Como antecedente se puede reseñar la aprobación de un convenio urbanístico firmado el 25 de Enero de 2.001 entre Inmobiliaria del Sur S.A. y el Ayuntamiento de Castilleja para establecer las condiciones de desarrollo del presente programa así como de la Modificación del PGOU que supone su marco urbanístico que da cobertura a lo establecido en el convenio.

Dicho convenio fue aprobado por acuerdo plenario del día 29 de Diciembre de 2.000, se aporta como anexo a este documento y se desarrolla en la modificación del PGOU que es analizada en otro apartado de esta Memoria.

1.5 Contenido del PAU.

El contenido del presente Programa de Actuación Urbanística se adapta a lo establecido en el artículo 82 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio de la Comunidad Autónoma Andaluza y 72 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como a lo previsto en el artículo 227 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.



2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL P.A.U.

La justificación de la posibilidad de la formulación del Programa de Actuación Urbanística, se basa en los criterios de clasificación del suelo establecidos en la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en la cual plantea la clasificación del suelo urbanizable como única, sin distinguir entre el urbanizable programado y el no programado, con el objetivo de flexibilizar el mercado de suelo, eliminando su carencia y atemperando los precios del suelo excesivos.

En cualquier caso, y dada la permanencia de la clasificación del suelo en planeamientos municipales aprobados, en la que se distingue el suelo urbanizable programado y el no programado, se prevé el desarrollo del no programado directamente mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística, lo que indica una voluntad de permitir el desarrollo siempre que se cumplan los requisitos del planeamiento preexistente y que no contradigan la nueva legislación.

En el artículo 226 del Capítulo 1º del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, se introduce en la modificación de éste, que se tramita simultáneamente a este PAU, el supuesto de justificación de la necesidad de la formulación de un PAU, cuando esté agotado o se prevea su agotamiento a corto plazo en el suelo programado del Plan, de la reserva de una tipología residencial concreta, y se coordine la actuación con una controla de ejecución de un equipamiento general necesario. UCIA OCCIDENTAL

En el Plan General vigente de Castilleja el único uso global que permiterelación de sevilla desarrollo inmobiliario de tipología edificatoria residencial adosada es la JUL 2001 zona residencial intensiva ya que la residencial extensiva, que corresponde al Sector La Valdovina en el 2º cuatrienio del Programa de A LOS EFECTOS REGLAMENTARIO Actuación, por su densidad de 15 viviendas sobre uso global da de de de de la cuatria de la cuat

SOMETIDO A TRAMITE DE APROCACION

resultado de parcelas medias superiores a 250 m² de superficie. Además su capacidad (81 uds.) es claramente insuficiente para absolver durante 4 años la demanda interna municipal.

En los Sectores El Solís y la Albina, que son los que poseen dicha calificación de residencial intensiva, están en un proceso de ejecución muy acelerado con la urbanización prácticamente terminada y la consolidación de la edificación por encima del 80% del total de la capacidad, por lo que es fácilmente estimable que, en el plazo de menos de un año, no existirá suelo para la tipología adosada, disponible en el suelo urbanizable programado.

Dado que en el convenio que da origen a este PAU se fija la fecha de Abril de 2.002 como la de inicio para la concesión de la primera licencia de edificación, se puede afirmar que le presente Programa de Actuación se justifica claramente al amparo de la inexistencia de suelo para la tipología de edificación unifamiliar adosada.

A ello hay que añadir que en el convenio firmado entre la empresa Inmobiliaria del Sur S.A. y el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, se establece una carga urbanística adicional, también contemplada en la Modificación del PGOU en tramitación, que se concreta en una aportación económica para la construcción de un polideportivo municipal cubierto, por lo que la viabilidad de dicha iniciativa municipal se considera ligada al

desarrollo de este planeamiento.

Por tanto, en aplicación del artículo 226 modificado de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente se puede entender justificada la necesidad de formulación del presente PAU por ser de aplicación el 3 JUL 2001 apartado 4º introducido por la modificación del PGOU ante la que plantea la propiedad.

ON DE SEVILLA iniciativa A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS **OOCUMENTO URBANISTICO** SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

ANDALUCIA

OUCIDENTAL

3.- UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN.

La ubicación de la zona propuesta, que se señala gráficamente en el plano de información nº. 1, está en el borde Noroeste del término municipal, en colindancia con los términos municipales de Gines y Valencina de la Concepción. Los límites de la actuación están constituidos por:

- Al Norte por el Camino de la Hijuela de la Gitana que es el límite con Valencina de la Concepción.
- Al Este por la carretera a Castilleja de Guzmán, el borde del suelo urbano y las calles Reina Mercedes y Placido Fdez. Viagas.
- Al Sur con el Plan Parcial del Sector 1 actualmente consolidado.
- Al Oeste con el camino de separación con el municipio de Gines.

La superficie total del ámbito del PAU es de 120.430 m² por lo que se cumple el requisito de dimensionamiento establecido en el artículo 230 letra a) del artículo 230 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente. Asimismo se cumple el requisito del apartado de la letra b) ya que el área del suelo urbanizable no programado restante en esta zona es superior a l'OLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS 12 Has y puede desarrollarse mediante otro programa. Tiene un perinhetrocia

de contacto con el suelo consolidado de más de 330 mts.

Con respecto al resto de las condiciones de delimitación del citado artículo 230 se evalúa su cumplimiento:

DEMARCACION DE SEVILLA 13 JUL 2001 A LOS EFECTOS REGLAMINITARIOS DOCHMENTO HARAMISTICO SOMETIDO A TRAMEYE DE APRICO ACION

- Letra c): El ámbito incluye el 35% del total de la superficie destinada a sistemas generales viarios y cívico sociocultural tal y como se deduce de los planos de ordenación del presente PAU.
- Letra d): La delimitación del ámbito es un perímetro continuo ya que dentro de él se incluye el porcentaje citado para sistemas generales.
- Letra e): El límite del programa con el suelo urbanizable no programado situado al este del área (Valle de la Alberquilla) está constituido por la carretera de Castilleja de Guzmán, si bien con un pequeño entrante por incluirse en este PAU la rotonda de conexión entre varios sistemas generales viarios.
- Letra g): Para evitar la conurbación con el término de Gines se ha excluido de la delimitación el camino que separa ambos municipios, evitando una calle común que posteriormente pueda dar lugar a la indiferenciación que ya se ha producido en el borde del Sector 1, en el cual la calle era existente. Con ello se consigue no dotar de servicios dicho camino y anular las posibilidades de edificación ilegal en el otro término municipal, que provocaría su posterior legalización y la conurbación no deseada. De esta forma el camino podría incorporarse a una COLEMB DEICHAL DE ARQUITECTOS

con la incorporación de una zona verde en su borde, tal y como

posible red rural de caminos peatonales en el futuro, máxime

se plantea en el plano de propuesta detallada.

Por último el área incluida en el ámbito del PAU cumple el requisito de 13 JUL constituir una unidad urbanística integrada, ya que cumple los requisitos establecidos en el artículo 229 de las Normas Urbanísticas del PGOUECTOS REGLAMENTARIOS

EMARCACIÓN DE SEVILLA

OCCIDENTAL

SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

vigente por poder solucionar, en correspondencia de la estructura general prevista en el PGOU vigente, las dotaciones de infraestruturas y equipamientos necesarias para las demandas de la población o de las actividades a instalar en el ámbito, así como las adecuadas conexiones con las redes de infraestructuras existentes.



4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

4.1 Características del entorno.

El ámbito del PAU supone una pieza que articula la transición entre el medio rural y el urbano. Todo el límite norte y oeste constituidos por caminos rurales, que sirven de separación, con otros municipios (Gines y Valencina), constituye un borde muy definido del medio rural. Tan solo existe un elemento puntual como es la urbanización de la Hijuela de la Gitana, con poco frente de contacto con el sector y que siempre se caracterizó como un elemento aislado, con una capacidad muy pequeña y parcelas superiores a los 2,000 m² de superficie.

El borde urbano lo constituye el Plan Parcial del Sector 1, al sur con traseras de edificaciones adosadas y al este con la Avenida Plácido Fernández Viagas a la cual dan frente una franja de viviendas también adosadas. Continua con el límite de la zona urbana entre la C/ Reina Mercedes y la Carretera de Castilleia de Guzmán. Al otro lado de esta última existe una instalación hípica a desaparecer.

4.2 Características de los terrenos incluidos en la delimitación.

El sector objeto del programa de actuación urbanística se divide en dos deleta oficial de arquitectos zonas claramente diferenciadas separadas por el camino ANUALUCIA urbanización La Hijuela de la Gitana:

El área de la cerca en el límite oeste del Término municipal Marcación de Sevilla sur del área de planeamiento con las siguientes características: 13 JUL 2001

Topográficamente se trata de un terrenos ondulado con poca diferencia de altura (cota máxima 52 y cota mínima umento urbanistico

- 43) y pendientes muy suaves con dos cuencas de vertido: La primera hacia el sur donde limitan las traseras de edificaciones del Sector 1 actualmente ejecutadas. La segunda hacia el este formando parte de la cabecera de la cuenca del arroyo de la Alberquilla.
- No existen edificaciones ni árboles en su ámbito y el uso es inexistente ya que el agrícola de secano anterior ha sido abandonado, estando en la actualidad lleno de jaramagos.
- Por su colindancia con las áreas edificadas y con el viario del Plan Parcial del Sector 1 se han producido numerosos vertidos incontrolados de escombros y basuras. hasta que. recientemente aproximadamente seis meses se valló el perímetro de los terrenos.
- Actualmente disfruta de vistas muy abiertas si bien las edificaciones del entorno las limitan en gran medida por tratarse de un terreno sin grandes desniveles.

El área de la Alberquilla comprendida entre el camino de acceso a la Hijuela de la Gitana (C/ Reina Mercedes) y la carretera a COLEGIO DEICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL Castilleja de Guzmán, al noreste del sector, particularidades siguientes:

DEMARCACION DE SEVILLA Topográficamente es un terreno en ladera con pendientes homogéneas de un 4% en dirección hacia JUL 2001 noreste y que conforma, con parte de los terrenos de la

> UCCUMENTO URBANISTICO SOMETIDO A TRANSVE DE APROBACION

anterior zona, el comienzo de la pequeña cuenca del valle de la Alberquilla.

- El uso de los terrenos es agrícola con olivar casi en la totalidad de los terrenos, si bien se encuentran en un estado deficiente de conservación por la agresión de los usos urbanos limítrofes, observándose en las calles que constituyen su contorno numerosas bolsas de basuras y otros vertidos.
- Existe también una gran edificación residencial aislada con una superficie de 2.183 m², con una valla en todo su perímetro y arbolado propio de un chalet en su interior.
- Tiene unas magníficas vistas sobre el valle del Guadalquivir, debido a que la cuenca del arroyo es de las pocas áreas del término municipal que quedan sin edificar y con una pendiente no fuerte pero sí continua.

4.3. Los accesos y caminos existentes.

La accesibilidad de los terrenos que se pretenden programar son óptimos por su integración con las áreas urbanas de Castilleja:

contacto con los terrenos de 240 mts. y conecta el nudo de enlace entre la Autopista A-49 Sevilla - Huelva, en su conexión de Sevilla con la Carretera N-431, con el camino a la Hijuela de la Gitana (13 JUL 2001 C/ Reina Mercedes). Actualmente está en muy buen estado asfaltado con las aceras pavimentadas.

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS OPCUMENTO URBANISTE

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

- Las calles Reina Mercedes y 28 de Febrero también están asfaltadas v en buen estado de conservación conectando el área norte del sector de forma inmediata con el centro del municipio. La prolongación de la primera de ellas cruza el sector para dar acceso a la urbanización de la Hijuela de la Gitana y a la edificación existente en los terrenos.
- Por el sur existen tres penetraciones viarias desde el sector 1 entre las manzanas consolidadas del Plan Parcial que constituyen un frente de acceso urbano interno, para provocar la continuidad de la trama urbana y la integración de las nuevas zonas residenciales.
- También existe un acceso por la C/ Romero Murube, límite entre los términos de Castilleja y Gines, consolidada por las dos fachadas en su tramo anterior a la conexión con el sector.

Todos estos accesos rodados se complementan con unos caminos perimetrales al sector que suponen, además de los bordes de su ámbito, los límites del término municipal de Castilleja con los de Gines, Valencina y Camas:

El camino de la Hijuela de la Gitana:

En mal estado con una anchura que no sobrepasa los 4 COLEGNO IFICIAL DE ARQUITERTES mts., si bien permite el paso de carruajes.

El camino de separación de Gines:

Con cinco mts. de anchura y en meiores condiciones que el anterior, si bien solo permite el paso de maquinaria agrícola 3 JUL 2001

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS OCCUMENTO URBANISTICO SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

EMARCACION DE SEVILLA

OCCIDENTAL

ANUALUCIA

4.4 Infraestructuras existentes.

Las infraestructuras existentes que afectan al sector y que pueden prestar servicio son las siguientes:

- Abastecimiento de agua: La red de suministro de agua existente de Castilleja se encuentra bastante saturada, si bien el depósito regulador está ubicado en el términos de Gines a escasos 250 mts. del área de planeamiento. Bien desde el propio depósito, o bien desde alguna de las tuberías de salida, en la calle Romero Murube, se puede realizar la conexión.
- Saneamiento: Si bien en el PGOU vigente se prevén dos colectores de Ø60 a lo largo de las calles Reina Mercedes y 28 de Febrero, la realidad es que los diámetros de ambos son de Ø40, por lo que no tienen capacidad para absorber los vertidos y sobre todo los pluviales del área del PAU. Existe un colector de Ø60 en la C/ 28 de Febrero pero alejado del sector y otro de Ø80 en la zona urbana del Barrio Obrero. Por la zona sur existe un colector Ø50 en la avenida Plácido Fernández Viagas, a la altura de la Feria, que podría proporcionar el servicio a la zona con esta dirección de vertido, ya que se trata de una superficie pequeña y con un número reducido de viviendas.

- Energía eléctrica: Por los terrenos pasa una red aérea eléctrica de la OCCIDENTAL MT 15 Kv que discurre por el camino de acceso a la Hijuela de la Gitana para proporcionar el suministro a esta urbanización.

En el sector 1 existe otra red de Media Tensión 15 Kv 3 JUL 2001 enterrada con dos centros de transformación, ejecutados en la SADO urbanización de dicho sector, suponiendo esta red la conexión CTOS REGLAMENTARIOS necesaria para este planeamiento.

13

- Telefonía: Al igual que en el suministro de energía eléctrica existe una red aérea que discurre por la calle de acceso a la Hijuela de la Gitana. Las conexiones de este servicio se pueden desarrollar a partir del propio sector 1 en el cual existen las conexiones necesarias.

4.5 Propiedad de suelo.

En el plano nº4 de Información se reflejan las propiedades incluidas en el ámbito del presente PAU:

PROPIETARIO	FINCAS	SUPERFICIE			
	FINCAS	SUPERFICIE			
INMOBILIARIA DEL SUR S.A.	1.1	68.534.	00		
AVDA. REPÚBLICA ARGENTINA					
N°29	1.2	26.882.	00		
41.011 SEVILLA	1.3	1.300.	00		
TOTAL	96.716.	00			
MANUEL POLVILLO HURTADO					
CAMINO DE LA HIJUELA					
DE LA GITANA S/N 41.950	2	2.123.	00		
CASTILLEJA DE LA CUESTA					
CARMEN NEGRÓN PERONA					
C/ PRINCIPE DE ASTURIAS	3				
Nº62 41.950		18.697.	00		
CASTILLEJA DE LA CUESTA					
TOTAL SUELO PRIVADO	117.536.	00			
CAMINO DE LA HIJUELA DE LA GI	1,53,50	PO OFICIAL DE ARQUITECTOS			
C/ 28 DE FEBRERO	1.359	OCCIDENTAL			
TOTAL TERRENO DE USO Y DOM	2.894.	DO \$			
TOTAL DEL ÁMBITO DEL PAU	120.430	RCACION DE SEVILLA			
			المنطقة بعد الروبة ومستوعده من والمنهة في مربعة المنطقة في وقت المنطقة المنطقة في في في من المنطقة المنطقة الم		

5.- DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.

El marco de planeamiento municipal, que ampara la formulación de este programa de actuación urbanística, es la modificación del PGOU vigente que se tramita previamente a este PAU.

Las determinaciones que se derivan de la referida modificación son las siguientes:

5.1 Magnitudes urbanísticas.

A.- SUPERFICIES:

SISTEMAS GENERALES

VIARIOS 11.900 m2

CÍVICO-SOCIOCULTURAL 30.250 m2

TOTAL S.S.G.G. 42.150 m2

USO GLOBAL

RESIDENCIAL INTENSIVA SUBZONA B 78.280 m2

TOTAL USO GLOBAL 78.280 m²

TOTAL ÁREA DEL PAU 120.430 m2

B.- APROVECHAMIENTOS:

CAPACIDAD

RESIDENCIAL 7.828 Has. x 38.46 viv./Has.

TOTAL CAPACIDAD

301viv

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
BOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

13 JUL 2001

4609/01 T1

EDIFICATORIO

RESIDENCIAL

78.280 m2 x 0.5386 m2c/m2

42.162 m2c

TOTAL EDIFICABILIDAD

42.162 m2c

5.2 Condiciones de urbanización.

- Cada programa preverá y ejecutará los sistemas de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, red de alumbrado público y red de telefonía. Estos sistemas comprenderán tanto las redes y centro de distribución como las acometidas generales.
- 2. Así mismo, incluirán la extensión de las canalizaciones de acometida, hasta conectar con la existente, siempre que éstas tengan capacidad suficiente para la máxima. También preverán su vertido a los colectores municipales.
- 3. Las características técnicas de estos sistemas de infraestructura deberán ser como mínimo las previstas por este Plan General para el Suelo Urbanizable Programado, adaptadas a los volúmenes y capacidades del Programa de Actuación y siempre que cumplan los niveles necesarios para el funcionamiento de la Unidad Integrada de que se trate.
- 4. Para el caso de que las conexiones a las redes municipales de infraestructuras, exijan el paso por terrenos no incluidos DEMARCACION DE SEVILLA delimitación del programa, deberá preverse el establecimiento de 13 JUL 2001 las correspondientes servidumbres, incluyéndose su valoración en SA DE EL ESTUDIO DE SEVILLA del minima de la correspondientes servidumbres, incluyéndose su valoración en SA DE EL ESTUDIO DE SEVILLA del minima de la correspondientes servidumbres, incluyéndose su valoración en SA DE EL COS REGIAMENTARIOS DE SEVILLA del control de la correspondientes servidumbres, incluyéndose su valoración en SA DE EL COS REGIAMENTARIOS DE SEVILLA del control de la correspondientes servidumbres, incluyéndose su valoración en SA DE SEVILLA del control de la correspondientes servidumbres, incluyéndose su valoración en SA DE SEVILLA del control de la correspondientes servidumbres, incluyéndose su valoración en SA DE SEVILLA del control de la correspondientes servidumbres, incluyéndose su valoración en SA DE SEVILLA del control de la correspondientes servidumbres de la control de la correspondientes de la control de la correspondientes de la correspondientes de la correspondientes de la correspondientes de la correspondiente de la corre

4609/01T1

DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

OCCIDENTAL

ANDALUCIA

5.3 Condiciones de ordenación.

- 1. Las actuaciones se ordenarán con el fin y en base a que se garanticen las conexiones con los sistemas de infraestructuras generales y que se coordinen los equipamientos con el fin de disponerlos para su encaje con otras unidades que se desarrollen paralela o posteriormente.
- 2. Las tramas urbanas resultantes de la ordenación de las unidades urbanísticas deben coordinarse para que no resulte un conjunto aislado y cerrado en sí mismo sino que tenga en cuenta su entorno y las posibilidades futuras de desarrollo.
- 3. En el caso de que se determinen usos alternativos al plantear la Ordenación de los Programas, deberán realizarse un estudio global de la unidad con los usos ya incluidos en el Programa y justificando la elección de un uso dominante y la no incompatibilidad con los usos del entorno.

5.4. Condiciones de ejecución.

1. El ámbito mínimo para la previsión de un sector a desarrollar mediante un Plan Parcial dentro de un Programa de Actuación COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS urbanística, será el de la Unidad Urbanística integrada.

2. Los P.A.U. dispondrán de una etapa de 4 años para la ejecución de SEVILLA las infraestructuras y de la edificación, y de 8 años cuando la unidad se desarrolle en más de un sector.

3. La aprobación del P.A.U. implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a efectos selectiva a tramite de aprobacion

13 JUL 2001

ANDALUCIA

expropiación forzosa en los terrenos previstos en la legislación urbanística vigente.

5.5 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 occidental los viarios generales incluidos en el ámbito del programa asistencionos como sus conexiones a la red municipal, excluyéndose Recion de Sevilla esta obligación al Ayuntamiento de Castilleja.

13 JUL 2001

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

GOUMENTO URBANISTICO

SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

4609/01 T1

5.6 Régimen del uso global: Zona Residencial Intensiva subzona B.

Los parámetros urbanísticos fundamentales son:

- Densidad máxima: Subzona B: 38,46 viv/Ha
- Aprovechamiento máximo: 0,35 m²/m².
- Edificabilidad máxima Subzona B: 0,5386 m² const/m² 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.



6. CONDICIONANTES Y CRITERIOS DERIVADOS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICAS.

De la información del estado actual contenida en los apartados anteriores se derivan unos condicionantes y criterios que se pueden sintetizar:

- El presente PAU, además de participar en la viabilidad económica de la ejecución del polideportivo municipal cubierto, tiene como objetivo principal cubrir la demanda futura de viviendas de tipología adosada, por lo que habrá que establecer un porcentaje mínimo de dicha tipología a prever en el Plan Parcial de desarrollo.
- Los equipamientos generales (viario y equipamiento cívico sociocultural) deben suponer el 35% del total del ámbito del Plan Parcial, con los trazados y ubicaciones indicativas reflejados en los planos PGOU.
- Con respecto al viario se puede deducir:
 - La ejecución del viario de conexión con la carretera de Castilleja de Guzmán debe tener previstas sus cruces con las calles Reina Mercedes y 28 de Febrero con COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS rotondas con suficiente tamaño y diseño que funcionenucia **OCCIDENTAL** sin peligro de accidentes por visibilidad. La que corresponde a la carretera de Castilleja de Guzmán debenarcación de Sevilla ser suficientemente amplia para solucionar no solo su 13 JUL 2001 entronque con ella, sino además con el futuro viario del valle de la Alberquilla y tener en cuenta que se trata del acceso principal al pueblo desde la zona norte del collegement de los EFECTOS REGLAMENTARIOS OCUMENTO URBANISTICO SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION Aljarafe.

- El viario que discurre por el camino a la Hijuela de la Gitana (prolongación C/ Reina Mercedes) debe adecuarse a las dimensiones previstas en el PGOU. Sin embargo su continuidad a lo largo del camino de la Hijuela, dirección Gines, se tratará como una reserva ya que carece de funcionalidad mientras no se garantice su continuidad en los términos municipales vecinos.
- Deberá eludirse la posibilidad de accesos rodados directo desde las viviendas a la Avenida Plácido Fernández Viagas y su prolongación, en base al carácter de viario de conexión general.
- Deberán integrarse en el viario local a definir por el Plan Parcial las conexiones establecidas en el Plan Parcial del Sector 1 que conectan con el borde de este sector.
- Se deberá integrar la calle 28 de Febrero en la estructura urbana con una conexión con la C/ Reina Mercedes para evitar una manzana excesivamente grande.
- Con respecto a la ubicación de los usos:
 - Deberá preverse la ubicación de zona verde equipamiento en los terrenos colindantes con el término de Gines, de forma que la separación entre los desarrollos urbanos futuros de ambos términos queden 13 JUL 2001 claramente diferenciados y no se confundan las residenciales.

DEMARCACION DE SEVILLA áreas **DOCUMENTO URBANISTICO** SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION 4609/01/1

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

OCCIDENTAL

ANDALUCIA

 Se respetará la implantación de la edificación residencial existente en el camino a la Hijuela de la Gitana completando dicha calificación con una zona residencial a ambos lados de dicho camino, que le confiera carácter de calle a lo que hoy es un mero acceso a una urbanización del término de Valencina. Con ello se pretende que ésta última se integre con la estructura urbana municipal a pesar de estar ubicada en otro término.



7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

7.1 La ordenación en relación al PGOU.

La ordenación del PAU a nivel general, se refleja en los planos de ordenación que se corresponden con los relativos del PGOU vigente, si bien, dado que se tramita una modificación de éste simultánea a este PAU, se hace referencia a los de la citada modificación:

- Plano nº. 1 Estructura general y orgánica del territorio que se corresponde con el Plano nº1 del PGOU.

 No se altera, señalándose el perímetro del ámbito del PAU.
- Plano nº. 2 Sistemas Generales (Plano nº.2 PGOU). No se altera señalándose el perímetro del ámbito del PAU.
- Plano nº. 3 Clasificación del Suelo (Plano nº. 3 PGOU).

 Se modifica la categoría del suelo incluido en el PAU que pasa a suelo urbanizable programado, incluido en un programa independiente establecido en el PAU.
- Plano nº. 4.2 Red de saneamiento (Plano nº.4.2 PGOU).

 Se establecen dos nuevas conexiones. La primera por SADO

 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

 el arroyo de la Alberquilla hasta el Barrio Obrero paraccumento urbanistico

 conectar a la red Ø80 existente. La segunda

Avda. Plácido Fernández Viagas hasta un colector existente de Ø50.

- Plano nº. 4.3 Suministro de Energía Eléctrica (Plano nº. 4.3 PGOU). Se elimina un centro de transformación existente y la conexión en MT 15 Kv ejecutada entre éste y otro centro en el sector 1 y se crea un nuevo circuito con nuevos centros, uno de ellos el que sustituye al que se elimina.
- Plano nº. 4.4 Red de Telefonía (Plano nº. 4.4 PGOU).

 Se establecen dos nuevas conexiones a la red existente para el suministro del sector.
- Plano nº. 5 Condiciones de Programación (Plano nº. 5 PGOU). Se completa el plano con la ordenación general de los terrenos del PAU al entrar éstos en el suelo programado. Hay que resaltar que en condiciones de programación, el PGOU vigente prevé el desarrollo de la conexión viaria de la Avda. Plácido Fernández Viagas con la Carretera de Castilleja de Guzmán en el 2º cuatrienio. Sin embargo el suelo correspondiente a este SG. viario no se clasifica como OCCIDENTAL urbanizable programado (ver plano Nº3 del PGのひ) เหลื se incluye en las áreas de reparto (epígrafe 4.3.2 de 🖔 la Memoria Justificativa del PGOU) ningún sistema ACIÓN DE SEVILLA general viario a gestionar en el 2º Cuatrienio. Como 3 JUL 2001 éste se deriva de un error, se subsana incluyendo dicho sistema general en el ámbito de este PAU. plazo y la garantía de su ejecución se garantiza frentemento urbanistico a una situación de paralización del planeam ento de

desarrollo del 2º cuatrienio y a la no inclusión de su suelo para gestionar en el área de reparo.

Plano nº 6 Condiciones de desarrollo del sector.

> En este nuevo plano se incorporan gran parte de las determinaciones establecidas en los criterios de este documento:

- Se señalan a escala 1:2.000 la ubicación de los sistemas generales viarios Cívico Sociocultural.
- Se diseñan los viarios generales incorporando las rotondas de los cruces con la C/ Reina Mercedes y con la Carretera de Castilleja de Guzmán. Ésta última se diseña con gran amplitud para poder absorber en el futuro el tráfico de acceso al municipio y construir una fachada digna, en lo que hoy es prácticamente una trasera. Con este diseño se posibilita además la conexión con el futuro viario general que prestará servicio a las áreas residenciales anouitectos **ANDALUCIA** del valle de la Alberquilla.
- Se incluye la ejecución completa del caminova la ACIÓN DE SEVILLA Hijuela de la Gitana, si bien el tramo de su 3 101 2001 continuidad hacia el este se prevé como reserva por no depender del planeamiento municipal de Castilleja y no poder prever su ejecución.

SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

- Se establece la obligatoriedad de las conexiones con el Sector 1 en el borde sur del sector, si bien la más próxima con la Avda. Fernández Viagas se determina como peatonal, ante la evidencia de que, al estar muy cercana a ésta, puede ser peligrosa como tráfico rodado, ya que tiene su continuidad a lo largo del Sector 1.
- Se conecta la calle Romero Murube con el viario local del sector sin darle continuidad por el camino de separación con Gines.
- Se establece un viario del sistema local para conectar las calles Reina Mercedes y 28 de Febrero.
- Se prevé la ubicación condicionada de áreas libres de carácter local y de equipamiento en el borde oeste del término municipal para resaltar la separación con el de Gines.

7.2 Condiciones del desarrollo residencial.

Dado que el PAU se redacta para cubrir los déficit de suelo residencial de viviendas adosadas, se determina que al menos el 80% de las viviendas a definir en el Plan Parcial deberán ser de esta tipología CION DE SEVILLA edificatoria.

tipologicación de sevilla

13 JUL 2001

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACIÓN

4609/01T1

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

7.3 Superficies resultantes.

Las superficies resultantes del PAU coinciden con las deducidas en el apartado 5.1 de las determinaciones del PGOU.

SISTEMAS GENERALES

VIARIO	10.729 m ²
RESERVA DE VIARIO	1.171 m ²
CÍVICO SOCIOCULTURAL	30.250 m ²
TOTAL SSGG	42.150 m ²
USO GLOBAL	
RESIDENCIAL INTENSIVA SUBZONA B	78.280 m ²

7.4 Condiciones de aprovechamiento: Aprovechamiento Tipo

TOTAL SECTOR

El ámbito del PAU, de acuerdo con la legislación vigente, constituye un área de reparto. El uso y topología característicos es la zona residencial intensiva subzona B, por ser el único uso global determinado por el PGOU para el sector. A efectos de coeficientes de ponderación, por tanto existe el preponderante, es decir la unidad.

El aprovechamiento tipo del área de reparto es el siguiente:



120.430 m²

USOS	SUP M ² S EDIFICABILIDAI M ² C/ M ² S	EDIFICABILIDAD M ² C/ M ² S	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² CONST.
SS.GG.	42.150	0	0
RESIDENCIAL			
INTENSIVA	78.280	0.5386	42.162
SUBZONA B			
TOTAL	120.430	-	42.162

El aprovechamiento tipo del PAU por tanto será:

$$A_{TIPO} = \frac{42.162 \text{ M2 CONST}}{120.430 \text{ M2 SUELO}} = 0.35 \text{ m}^2 \text{ const / m}^2 \text{ suelo}$$

7.5 Obligaciones a cumplir por el promotor del programa.

En el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta y la empresa promotora Inmobiliaria del Sur S.A. se establecen las siguientes condiciones, que quedaron reflejadas en la Modificación Puntual del PGOU originadas en dicho convenio.

- Una Carga económica de 170 millones de pesetas para la OCCIDENTAL ejecución de un polideportivo municipal cubierto, de la cual se excluía la repercusión sobre las viviendas del 10% de cesión al IARCACION DE SEVILLA Ayuntamiento.

13 JUL 2001

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DOCUMENTO URBANISTICO

SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

28

- Del coste de la ejecución de los viarios del sistema general se excluirá la participación del Ayuntamiento.

En Sevilla Mayo de 2.001

LOS ARQUITECTOS REDACTORES

Fdo.: Fernando Piñar Parias

Fdo.: Juan Pablo del Rosario Ogallar



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

"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 "



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 D. 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. n° 27.925.164-J, con domicilio a efectos de comunicación en Sevilla, Avd. de República Argentina n° 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





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.

<u>SEGUNDO</u>.- 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.





DE

CASTILLEJA DE LA CUESTA

(Sevilla)

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.

<u>CUARTO</u>.- 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,



DE

CASTILLEJA DE LA CUESTA

(Sevilla)

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 $(0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2)$.

<u>SEPTIMO</u>.- 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.



DE

CASTILLEJA DE LA CUESTA

(Sevilla)

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.

<u>SEGUNDA</u>. - 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





DE

CASTILLEJA DE LA CUESTA

(Sevilla)

Parcial, mediante pago de las certificaciones de obra que como consecuencia de la ejecución de las obras se libren hasta un de CIENTO SETENTA MILLONES importe máximo 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



DE

CASTILLEJA DE LA CUESTA

(Sevilla)

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

<u>QUINTA</u>.- 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.

<u>SEPTIMA</u>.- 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.





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

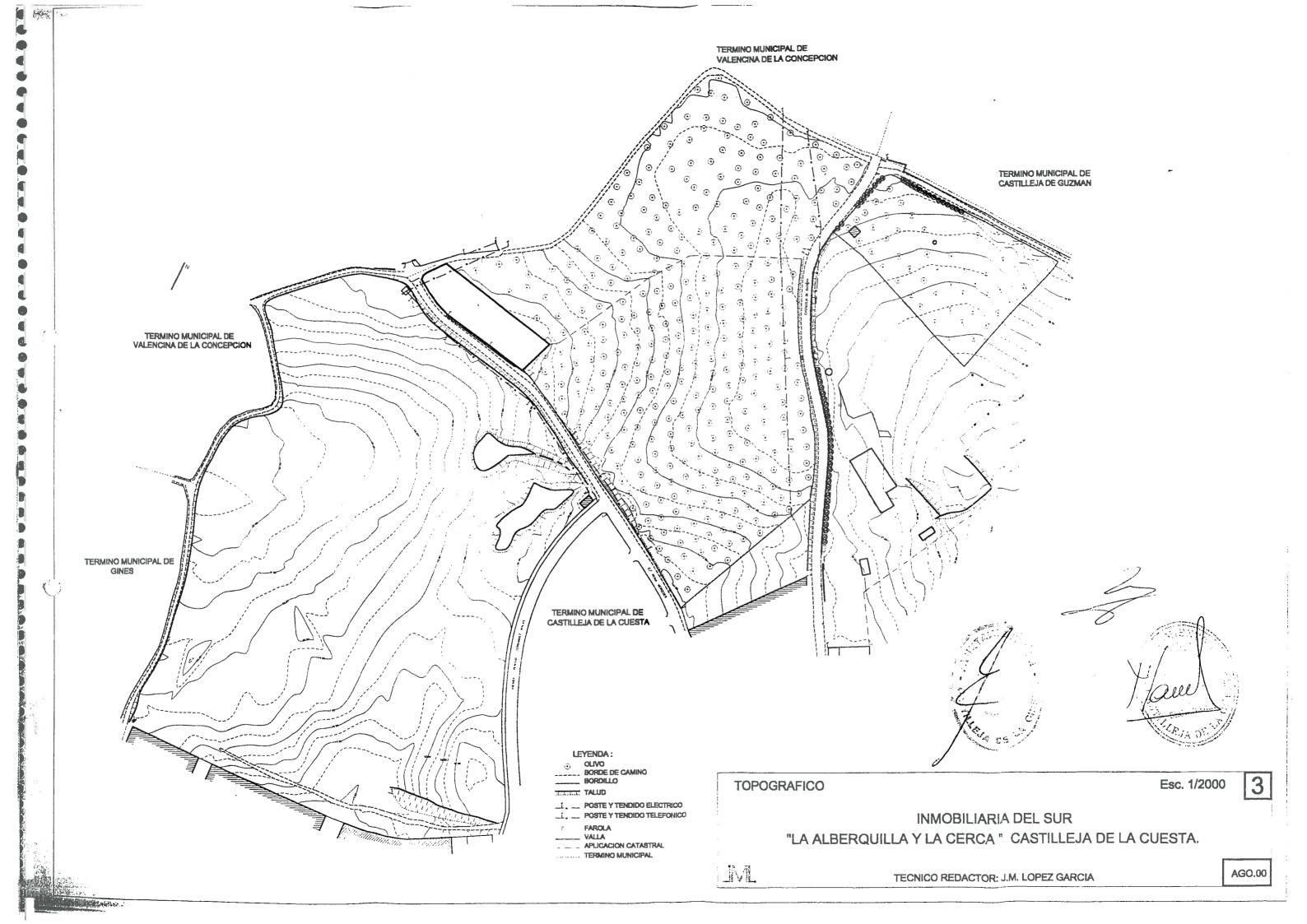
Fdo: Carmen Tovar Rodríguez

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Fdo: José M. Pumar Mariño

EL SECRETARIO.

Fdo. Manuel Martín Navarro.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

"LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº. 3

NORMAS URBANÍSTICAS

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

TÍTULO ÚNICO: NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL PAU LA CERCA.

CAPÍTULO 1º.: DELIMITACIÓN Y SECTORIZACIÓN.

Artículo 1: Definición Artículo 2: Delimitación Artículo 3: Sectorización	Pag. 1 Pag. 1 Pag. 2
CAPÍTULO 2º.: CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.	
Artículo 4: Condiciones de ordenación Artículo 5: Condiciones de parcelación Artículo 6: Condiciones de edificación Artículo 7: Condiciones de urbanización	Pag. 3 Pag. 3 Pag. 4 Pag. 4
CAPÍTULO 3º.: REGIMEN DEL USO GLOBAL.	
Artículo 8: Zona Residencial Intensiva Subzona B	Pag. 5

CAPÍTULO 4º.: CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR.

Artículo 10: Condiciones particulares de ejecución de obras

CAPÍTULO 5º.: APROVECHAMIENTO TIPO.

Artículo 11: Cuantificación del aprovechamiento tipo del PAU ...



DOCUMENTO N°. 3 NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO ÚNICO: NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

PROGRAMADO EN EL PAU LA ALBERQUILLA Y
LA CERCA.

CAPÍTULO 1º.: DELIMITACIÓN Y SECTORIZACIÓN.

Artículo 1: Definición.

Es el suelo urbanizable programado incluido en el Programa de Actuación Urbanística del Sector La Alberquilla y La Cerca.

Artículo 2: Delimitación.

- 1.- Será la contenida en los planos de Ordenación del PAU prevaleciendo A LOS EFECTO el plano nº. 6 que es el de escala más amplia.
- 2.- En el caso de duda en cuanto a su delimitación exacta prevalecerán los límites de propiedades que sean identificables.

Artículo 3: Sectorización.

La totalidad del suelo incluido en el ámbito del PAU constituirá un único sector para su desarrollo por un Plan Parcial.



CAPÍTULO 2º.: CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

Artículo 4: Condiciones de ordenación.

- 1.- El Plan Parcial de desarrollo deberá incorporar las determinaciones del Plano de ordenación nº. 6 (condiciones de desarrollo del sector), si bien dichas determinaciones tendrán carácter indicativo y flexible.
- 2.- El Plan Parcial deberá garantizar la continuidad y la conexión de la ordenación y las infraestructuras con el suelo urbanizable no programado colindante.

Artículo 5: Condiciones de Parcelación.

Se establece una parcela mínima para todo el ámbito del PAU de 100 m2 de superficie y una fachada mínima de 6 mts.



Artículo 6: Condiciones de edificación.

- Se permite exclusivamente para todo el ámbito del PAU la vivienda unifamiliar.
- 2.- La tipología de edificación predominante será la adosada. Al menos el 80% de las viviendas serán de esta tipología de edificación.

Artículo 7: Condiciones de urbanización.

- Serán de aplicación las Normas de Urbanización contenidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas PGOU vigente.
- 2.- Será de aplicación el artículo 231 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente en el que se definen las condiciones específicas para el desarrollo de las obras de urbanización en Programas de Actuación Urbanística.
- 3.- Se deberán garantizar las conexiones de los servicios de infraestructuras a las redes municipales previamente a la ocupación de DEMARCACION DE SEVILLA las áreas residenciales, cualquiera que sea su ubicación en el sector.

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

A G O 9 / O 1 T1

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

CAPÍTULO 3º.: RÉGIMEN DEL USO GLOBAL.

Artículo 8: Zona Residencial Intensiva subzona B.

Los parámetros urbanísticos fundamentales son:

- Densidad máxima: 38,46 viv/Ha
- Aprovechamiento máximo: 0,35 m²/m².
- Edificabilidad máxima: 0,5386 m² const/m² suelo.
- Tipología edificatoria a definir en planeamiento, si bien como mínimo el 80% de las viviendas serán de tipología adosada.
- 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.



CAPÍTULO 4º: CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR.

Artículo 10: Condiciones particulares de ejecución y cargas.

- 1. Se establece 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 pactadas en el convenio firmado por el Ayuntamiento e Inmobiliaria del Sur S.A., 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 CIAL DE ARQUITECTOS

Ayuntamiento de Castilleja.



CAPÍTULO 5º. APROVECHAMIENTO TIPO.

Artículo 11: Cuantificación del aprovechamiento tipo del PAU.

El aprovechamiento tipo del área de reparto constituida por el PAU es de 0,35 m2e/m2s del uso característico.

En Sevilla, Mayo de 2.001. LOS ARQUITECTOS REDACTORES

Fdo.: Fernando Piñar Parias

Fdo.: Juan Pablo del Rosario Ogallar



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

"LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA) 2001

DOCUMENTO Nº. 4

PLAN DE ETAPAS

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETICO A TRAMITE DE APROBACION
4609/0111

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA
OCCIDENTAL

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

PLAN DE ETAPAS

INDICE

1.	CONTENIDO	Pag.	1
2.	ÁMBITO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	Pag.	1
3.	PLAZOS		
1	3.1. Ámbito temporal máximo	Pag. Pág. Pág.	2



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº. 4

PLAN DE ETAPAS

1. CONTENIDO.

El contenido de este documento es fijar las fechas que garanticen el objetivo que motivan la programación del suelo y establecer las condiciones de plazos pactadas y las del desarrollo urbanístico.

2. AMBITO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

Se determina un solo sector y un solo Plan Parcial para la totalidad del PAU, en base a que su tamaño es asumible por el desarrollo inmobiliario actual, a que la unificación de reservas de sistemas locales es favorable al servicio que prestan y a que la estructura urbana se Applante a occidental globalmente como una unidad.

La ejecución del Plan Parcial podrá realizarse por una única unidad de JUL 2001 ejecución o varias, siempre que se cumplan los requisitos de la Ley, de Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística.

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROGRAGION

DEMARCACION DE SEVILLA

El sistema de ejecución será el de Compensación si bien en caso de incumplimiento por parte de los promotores de este PAU podrá ser sustituido por cualquiera de los otros dos sistemas previstos en la Ley por parte del Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta.

3. PLAZOS.

3.1. Ambito temporal máximo.

El plazo total para desarrollo de la urbanización será de cuatro años a partir de la publicación de la aprobación definitiva del presente PAU.

El plazo máximo de edificación será de seis años a partir de la publicación de la aprobación definitiva del PAU.

3.2. Comienzo de obras de urbanización,

Será como máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

3.3. Solicitud de la licencia de edificación.

La primera licencia de obras de edificación no podrá solicitarse antes del mes de Febrero de 2.002, de forma que se pueda cumplir 13 JUL 2001 el plazo de Abril de 2.002 como el mínimo para la primera SAD concesión de licencia de obras.

DEMARCACION DE SEVILLA SOI CITATS DE LA SOI CITATS DE LA COMPUNE DE LA C

Igualmente deberán estar solicitadas el 100% de las licencias de edificación en un plazo no superior a cinco años desde la aprobación del PAU.

En Castilleja de la Cuesta, Mayo de 2.001 LOS ARQUITECTOS REDACTORES.

Fdo: Fernando Piñar Parias

Fdo.: Juan Pablo del Rosario Ogallar



DEMARCACION DE SEVILLA 13 JUL 2001 PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº. 5

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA COCCIDENTAL

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO URBANISTICO SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

INDICE

1.	CONTENIDO	Pag.	1
2.	COSTES ESTIMATIVOS		
	2.1. De la estructura general y orgánica del territorio 2.2. De la urbanización propia del sector 2.3. Coste total de la urbanización	Pag. Pag. Pág.	3
3.	CARÁCTER DE LOS COSTES	Pag.	4
4.	VIABILIDAD ECONÓMICA	Pag.	4



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA "LA ALBERQUILLA Y LA CERCA" CASTILLEJA DE LA CUESTA (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº. 5

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. CONTENIDO.

El presente documento se adapta en su contenido a lo establecido en el artículo 74.1.F del Reglamento de Planeamiento, estableciendo los siguientes aspectos:

- Evaluación económica de costes de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- Evaluación económica estimativa de los costes de urbanización propia del sector a desarrollar por el Programa.
- Determinación del carácter público o privado de las inversiones realizar para la ejecución de las previsiones del PAU.

 13 JUL 2001
- Viabilidad económico financiera de la actuación en base a su posible promoción en el mercado inmobiliario.

POSIBLE
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

ANDALUCIA

OCCIDENTAL

4609/01T1

Todos los cálculos se realizan en base a las pesetas constantes sin considerar los plazos de inversión para poder deducir una repercusión de suelo que se pueda comparar con precios actuales y proporcionen una justificación de su viabilidad económica.

2. COSTES ESTIMATIVOS.

2.1. De la estructura general y orgánica del territorio.

Los sistemas generales a ejecutar son los siguientes:

A.- VIARIO:

 $11.900 \text{ m2} \times 9.000 \text{ ptas./m2} = 107.100.000 \text{ ptas.}$

C.- ABASTECIMIENTO DE AGUA:

200 ml. \emptyset 200 x 8.000 ptas./ml. = 1.600.000 ptas.

D.- SANEAMIENTO:

725 ml. \emptyset 60 x 18.500 ptas./ml. = 13.412.500 ptas.



E.- ENERGÍA ELÉCTRICA:

3 uds. de centros de transformación de 630 KVA x 4.850.000/ud. = 14.550.000 ptas.

760 ml. de línea de MT 15 KV enterrada x 6.000 ptas./ml.

= 4.560.000 ptas.

TOTAL

19.110.000 ptas.

TOTAL COSTES SISTEMAS GENERALES

141.222.500 ptas.

2.2. De la urbanización propia del sector.

Al no existir previamente en este PAU una ordenación interior del sector la evaluación económica se calcula con carácter aproximado a un costo por m2 bruto de suelo, descontados los sistemas generales, similar al de actuaciones urbanizadoras recientes del entorno.

Se puede estimar el coste en 1.775 ptas./m2 bruto. Por tanto el coste total de la urbanización interior se estima:

 $CT = 1.775 \text{ ptas./m2} \times 120.430 \text{ m2} = 213.763.250 \text{ ptas.}$

2.3. Coste total de urbanización.

El coste de inversión total para ejecutar las previsiones de urbanización del Programa de Actuación Urbanísticas es:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA

13 JUL 2001

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

4609/0171

TOTAL COSTES	354.985.750 ptas.
COSTES URBANIZACIÓN SECTOR	213.763.250 ptas.
COSTES SISTEMAS GENERALES _	141.222.500 ptas.

3. CARÁCTER DE LOS COSTES.

De los costes evaluados en el apartado 2 de este estudio económicofinanciero no corresponden al Ayuntamiento de Castilleja el de ejecución de los sistemas generales viarios ya que en el convenio firmado el 25 de Enero de 2.001 se le excluía de ellos, siendo por tanto responsabilidad de dichos viarios los promotores del PAU y propietarios del suelo.

El coste adicional de 170.000.000 Ptas. para la ejecución de un polideportivo cubierto, se repercute asimismo sobre el 90% del aprovechamiento susceptible de apropiación privada sin que el 10% de cesión se vea afectado, tal y como se establece en la estipulación segunda del convenio firmado.

4. VIABILIDAD ECONÓMICA.

Los costes totales de la actuación (urbanización más la aportación de la obligación adquirida) son:



COSTES URBANIZACIÓN	354.985.750 ptas.
COSTES OBLIGACIONES	170.000.000 ptas.
COSTES TOTALES	524.985.750 ptas.

La repercusión por m2 bruto de terreno incluido en el PAU es:

Para calcular la repercusión de los costes cobre el m² construido hay que hacer la siguiente observación:

- Tanto el coste de los viarios originales (107.100.000 Ptas) como la aportación al polideportivo municipal (170.000.000 Ptas) debe repercutirse sobre el 90% del aprovechamiento del sector, yarque el OFICIAL DE ARQUITECTOS 10% de cesión está excluido. ANDALUCIA
- El resto de los costes, que corresponden a la urbanización propia NERCACIÓN DE SEVILLA repercutirá sobre el 100% del aprovechamiento. 13 JUL 2001

REPERCUSIÓN S.G. VIARIO Y APORTACIÓN POLIDEPORT

 $R = 277.100.000 \text{ Ptas} = 7.302 \text{ Ptas/m}^2 \text{ c}$ $0.9 \times 42.162 \text{ m}^2 \text{ c}$

DOCUMENTO URBANISTICO SOMETIDO A TRAMITÉ DE APROBACION

OCCIDENTAL

REPERCUSIÓN RESTO DE COSTES DE URBANIZACIÓN

$$R = 247.885.750 \text{ Ptas} = 5.879 \text{ Ptas/ m}^2 \text{ c}$$

 $42.162 \text{ m}^2 \text{ c}$

A esto hay que añadir el coste medio del suelo que se estima en 5.000 Ptas/ m² bruto, lo que supone que aplicado sobre el total del área resulta:

$$C_S = 120.430 \text{ m}^2 \text{ s} \times 5.000 \text{ Ptas/ m}^2 \text{ s} = 602.150.000 \text{ Ptas}$$

La repercusión sobre el 90% del total del aprovechamiento:

$$R_S = \underline{602.150.000 \text{ Ptas}} = 15.868 \text{ Ptas/m}^2 \text{ c}$$

0,9 x 42.162 m² c

El total de la repercusión del suelo y gastos de urbanización supone:

$$R_T = R_S + R_U = 15.868 + 13.181 = 29.049 \text{ Ptas/m}^2 \text{ c}$$

La vivienda media resultante es:

$$m^2$$
 c/viv = 42.162 = 140 m^2 /viv 301



Por tanto la repercusión resultante del suelo y urbanización por vivienda será:

$$R_V = 29.049 \text{ Ptas/m}^2 \text{ c x } 140 \text{ m}^2 \text{ c/viv} = 4.066.860 \text{ Ptas/viv}$$

Esta cifra está en consonancia con las repercusiones actuales para viviendas en el propio término de Castilleja o en los de su entorno (Tomares, Bormujos, etc). En cualquier caso puede suponer entre un 20 y un 25% del precio total de venta de la vivienda, por lo que se estima que la actuación es viable desde el punto de vista económico financiero.

Por último en cuanto a la capacidad de la empresa promotora Inmobiliaria del Sur S.A. para afrontar la ejecución del planeamiento, es evidente a través de sus actuaciones en los Planes Parciales La Albina y El Solís así como a su reconocido prestigio en otros términos municipales del Aljarafe y sobre todo de Sevilla capital.

En Sevilla, Mayo de 2.001

LOS ARQUITECTOS REDACTORES

Fdo.: Fernando Piñar Parias

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
DIRECTOR GENERAL

Fdo.: Juan Pablo del Rosario Ogalia Ficial DE ARQUITECTOS

MARCACION DE SEVILLA

ANDALUCIA

13 JUL 2001

SADO

OCCIDENTAL

FECTOS REGLAMENTARIOS
MARENTO URBANISTICO
MARENTO DE APROBACION

4609/01**T1**